NORDVIK

Bringebærstien 3

3 soverom | 92 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bringebærstien 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
128	Vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og praktisk 4-roms leilighet m/flott beliggenhet og solrik balkong m/nydelig utsikt. Garasjeplass. Oppussingsobjekt

Prisantydning	**3 790 000,-**
Omkostninger	**9 490,-**
Totalpris	**3 966 147,-**
Fellesgjeld	**166 657,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 180,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Bringebærstien 3 - her har du en flott mulighet til å skape din drømmeleilighet! En meget lys og hyggelig leilighet med enkel adkomst og et stort potensiale! Barnevennlig og hyggelig boligområde med trygg, gangavstand til ny barneskole, barnehager og Rykkinn nærsenter.

Flott gjennomgående planløsning
Solrik, usjenert balkong m/fantastisk utsikt
Enkel adkomst kun en liten trapp opp
Garasjeplass m/mulighet for elbil-lading
Varmt vann, kabel-tv og internett inkl. i felleskostnadene
Automatsikringer
Veldrevet og trivelig borettslag i flotte, grønne omgivelser
Rolig og tilbaketrukket m/kort vei til skoler og barnehager
Et eldorado for barnefamilier og turinteresserte
Lave omkostninger
En leilighet med behov for full modernisering

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm



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







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0276/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bringebærstien 3, 1348 RYKKINN
Gnr 93, bnr 365 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune
Andelsnr 146 i A/L Eineåsen borettslag, org.nr. 954875431

Selger
Ann Elisabeth Henriksen

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)
166 657,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 956 657,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 400,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 490,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 990,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 966 147,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 975 647,- (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
1972

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 92 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entre, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, toalettrom, vaskerom og stue.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Ikke målbare arealer:

Boligen disponerer bod i felles kjeller. Bodens plassering og størrelse er ikke påvist eller opplyst, og den er derfor ikke besiktiget eller medtatt i arealoppsettet.

Innhold
2. etasje: Entre, kjøkken, stue/spisestue med utgang til balkong, 3 soverom, bad, separat toalett og vaskerom.

Garasjeplass (54)og bod i separat bygg (bod nr 148)

Standard
UTVENDIG
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1992.
Leiligheten har lyd- og brannklassifisert entrédør og balkongskyvedør med rammer og karm av tre, med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1992.
Sørvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst fra stuen.

INNVENDIG
Gulvet er belagt med parkett, teppe og belegg.
Innvendige takhøyder er målt til ca. 2,38 m.
Veggene har tapet, og himlingene har malt betong.
Eldre malte, glatte og profilerte dører, enkelte med tapet.

ENTRE
Romslig entre med nyere inngangsdør med kodelås og dørcalling. I entreen er det avdelt en egen bod/garderoberom.

KJØKKEN
Avdelt kjøkken med innredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og oppvaskkum i stål. Rommet har gulvbelegg og tapet/fliser på veggene. Det er kun avtrekksventil tilknyttet mekanisk avtrekksanlegg.

STUE
Lys og romslig stue med god plass til både spisestue og stor sofagruppe. Fra stuen er det utgang til sydvendt balkong. Her har du flotte solforhold og nydelig utsikt over nærområdet og mot Tanum og Vestmarka. Det er montert markise for ekstra solskjerming. Balkongen ligger usjenert og fint til uten direkte innsyn eller gjenboere.

SOVEROM
Det er tilsammen 3 soverom i leiligheten med god størrelse. På hovedsoverommet er det plassbygde garderobeskap.

BAD
Eldre, uinnredet bad med enkelt dusjbatteri og servant. Det er vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt innvendig tak.
Det er plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg.

TOALETT
Toalettrommet er originalt og har belegg på gulv, samt tapet, flis og malte plater på vegger. Det er innredet med toalett og servant. Det er mekanisk avtrekk.

VASKEROM
Vaskerom fra byggeår. Sluket er datostemplet 1994, og vinylbelegget antas skiftet på samme tidspunkt. Det er plastsluk (hjelpesluk) og vinylbelegg som tettesjikt. Vegger og himling har malte flater.

LAGRING
I tillegg til de innvendige bodene og garderobene, er det en kjellebod.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, samt glødde kobberrør med plasthylse.
Innvendige avløpsrør er av plast og jern.
Det er naturlig ventilasjon gjennom ventiler i fasade og vinduer, med mekanisk avtrekk fra vaskerom, kjøkken og toalettrom.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i felles gang.

Parkering
Egen garasjeplass (nr 54) i kjelleren. I tillegg er det stor gjesteparkeringsplass.

Det er etablert felles infrastruktur for el-bil lading i borettslaget. Det skal sendes inn bestilling til styret for å opprette ladepunkt på sin garasjeplass. Systemet leveres av Defa og installeres av den til hver tid gjeldende Elektro entreprenøren som er valgt av styret.
Pris for lader og installasjon: 22.800,-
Priser for lading:
Beboer: NOK 2,49 pr Kwt og 39,- i årlig avgift
Gjester: Oppdatert pris finnes i Cloudcharge app
(prisene kan endres uten varsel)

Det er sykkelstativer utenfor hver oppgang som benyttes sommerstid. Om vinteren skal sykler plasseres i sykkelbod eller på garasjeplass.

Garasjeportåpner
Garasjeport åpner fås kjøpt av vaktmester/styret.
Disse koster for tiden 400,- men prisen kan variere ut i fra hva det koster borettslaget å kjøpe inn disse.
Vi tar ikke lenger kontant betaling. Du kan betale med Vipps. Om du ikke har Vipps kan du få dette på faktura fra ABBL.

Modernisering og påkostninger
Følgende arbeider er utført i borettslaget:
2017: Rehabilitering av avfallshåndtering
2019: Tak tekket om
2019: Det har blitt utført videoinspeksjon av vann og avløp i hele borettslaget gjennom VAT og det ble ikke funnet noe skader eller behov for utbedring av fellesanlegg etter denne inspeksjonen
2020-2021: Betongrehabilitering av garasjer og balkonger
2023: Varmtvannsberedere skiftet, med unntak av 3 stk (totalt 13) som er fra 2017

Sammendrag selgers egenerklæring
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?
Rehab av fasader. garasje + balkong i regi av brl.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerom?
Lekkasje fra leil. over for ca 20 år siden, denne skaden er ikke utbedret.

Bygningssakkyndig
Tek-Norge AS

Byggemåte
Leilighet i boligbygg med flere boenheter fra 1972.
Leiligheten ligger på ett plan og inneholder: entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom og toalettrom.
Adkomst til sørvendt balkong fra stuen.
Leiligheten har i hovedsak eldre bygningsdeler, overflater og innredninger, og det må forventes et generelt oppgraderings- og vedlikeholdsbehov. Bad og vaskerom har passert forventet
teknisk levetid, og kjøkkenet er originalt med høy alder og slitasje. Det er også registrert slitasje og enkelte skader på innvendige overflater og dører.
Bygningen er oppført i 1972, og konstruksjoner og løsninger fra denne perioden kan ha lavere

isolasjonsevne og energieffektivitet enn det som forventes av nyere bygninger.
Vinduer og balkongdør er fra 1992 og har på grunn av alder økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og isolasjonsevne.
Vann- og avløpsrør har også høy alder, noe som gir økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

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

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

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1992.
Vurdering av avvik:
- Enkelte vinduer tar i karmen eller beslag, og er noe vanskeligere å lukke.
Tiltak
- Vinduer bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og beslag.

INNVENDIG

Overflater - gulv,TG2
Gulvet er belagt med parkett, teppe og belegg.
Innvendige takhøyder er målt til ca. 2,38 m.
Vurdering av avvik:
- Overflater har gjennomgående større slitasje og stedvise skader. Det er riper, glipper mellom staver og enkelte skadde/manglende staver i parketten, samt teppe som har løsnet fra underlaget og er krøllete.
Tiltak
- Skadde overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse. Det må forventes oppgradering av overflater på grunn av alder og slitasje.

Overflater - vegger og himlinger,TG2
Veggene har tapet, og himlingene har malt betong.
Vurdering av avvik:
- Overflater har generelt høy slitasje. Det er stedvis revnet og løsnet tapet, enkelte hull og skader i veggoverflater, samt enkelte riss i himling.
Tiltak
- Skadde overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse. Det må forventes oppgradering av overflater på grunn av alder og slitasje.

Innvendige dører,TG2
Eldre malte, glatte og profilerte dører, enkelte med tapet.
Vurdering av avvik:
- Flere av dørene er vanskelige å lukke, da de tar i karm/terskel.
- Enkelte av dørene har mindre skader samt løse eller hengende håndtak.
Tiltak
- Dørene bør justeres og utbedres, eventuelt skiftes ut, for å gjenopprette funksjon og hindre videre forringelse.

Våtrom
Generell,TG3
Badet er fra byggeår. Det er vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt innvendig tak. Det er plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg. Det er servant og blandebatteri.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet er fra byggeår og har passert forventet teknisk levetid. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, og rommet vurderes som oppbrukt. (TG3) Det gjøres spesielt oppmerksom på at: - Sluket har skader og utettheter, med synlig åpning i slukkonstruksjonen. Vann som tilføres gulvet kan renne ukontrollert ned i konstruksjonen. - Det er skader og riss i betonghimlingen. I egenerklæringen opplyses det om en lekkasje fra overliggende etasje for ca. 20 år siden, og skaden er ikke utbedret. - Det er ikke vanntett sjikt på vegger, kun tapet. - Rommet har ikke egen ventilasjon, men spalte inn til toalettrom som har avtrekk.
Tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Badet må totalrenoveres for å tåle vannpåkjenning, og på grunn av skadet sluk med åpning bør rommet ikke utsettes for vannbelastning i nåværende stand. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025.
Tiltak
- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

Vaskerom
Generell,TG3
Vaskerom fra byggeår. Sluket er datostemplet 1994, og vinylbelegget antas skiftet på samme tidspunkt. Det er

plastsluk (hjelpesluk) og vinylbelegg som tettesjikt. Vaskerommet har ikke eget hovedsluk, hjelpesluket er tilknyttet sluket på badet via gren. Vegger og himling har malte flater.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet er fra byggeåret med tettesjikt fra 1994, og har passert forventet teknisk levetid. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, og rommet vurderes som oppbrukt (TG3). Videre er det generelt høy slitasje og alder på overflater.
Tiltak
- Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det å totalrenovere vaskerommet innen kort tid. På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk. På vaskerom er det ikke direkte vannbelasting av gulvet og risikoen er først og fremst ved lekkasjer.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Vaskerom
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025.
Tiltak
- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

Kjøkken
Overflater og innredning,TG3
Kjøkken fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og oppvaskkum i stål. Rommet har gulvbelegg og tapet/fliser på veggene.
Vurdering av avvik:
- Kjøkkeninnredningen er original og har høy alder, stor slitasje og enkelte skader. Vinylbelegget på gulv er skadet med hull og har løsnet fra underlaget.
Tiltak
- Det må påregnes renovering av kjøkkenet, inkludert utskifting av innredning og gulvbelegg. Skadet og løsnet belegg gir økt risiko for at fukt og smuss trenger ned til underliggende gulvkonstruksjon.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Kjøkken
Avtrekk,TG2
Rommet har avtrekksventil tilknyttet mekanisk avtrekksanlegg. Det er ikke montert kjøkkenventilator, og det er ikke koketopp/komfyr i rommet på befaringstidspunktet.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke etablert forsert avtrekk fra kokesonen. Rommet har kun avtrekksventil.
Tiltak

- Kjøkkenventilator bør etableres ved fremtidig renovering av kjøkkenet for å sikre tilfredsstillende avtrekk ved matlaging.

Toalettrom
Overflater og konstruksjon,TG2
Toalettrommet er originalt og har belegg på gulv, samt tapet, flis og malte plater på vegger.
Vurdering av avvik:
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av generell slitasje og høy alder på rommet.
Tiltak
- Det må forventes oppgradering av rommet på grunn av alder og slitasje. Tiltak kan sees i sammenheng med fremtidig oppussing.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, samt glødde kobberrør med plasthylse.
Vurdering av avvik:
- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak
- Rørenes alder innebærer økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller slitasje. Utskifting kan bli aktuelt over tid eller dersom det registreres funksjonssvikt.

Innvendige avløpsrør,TG2
Innvendige avløpsrør er av plast og jern. Det gjøres oppmerksom på at deler/hele avløpsanlegget er skjult og det foreligger lite/ingen dokumentasjon for anlegget. Materialer for skjult anlegg er ikke kjent og er kun vurdert på alder.
Vurdering av avvik:
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak
- Det anbefales å følge avløpsrørene jevnlig og planlegge utskifting i forbindelse med fremtidige rehabiliteringsarbeider. Som følge av alder er det økt risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon over tid.

Ventilasjon,TG2
Det er naturlig ventilasjon gjennom ventiler i fasade og vinduer, med mekanisk avtrekk fra vaskerom, kjøkken og toalettrom.
Vurdering av avvik:
- Det registreres begrenset overstrømningsmulighet fra enkelte rom med tilluft, da dører har liten/ingen luftespalte mot tilstøtende rom/gang.
Tiltak
- Bedre overstrømning bør vurderes etablert, for eksempel med luftespalte under dør eller overstrømningsventil. Begrenset overstrømning kan redusere ventilasjonens funksjon og gi svakere

luftutskifting i enkelte rom, særlig når dører er lukket. Dette kan medføre dårligere inneklima, opplevelse av tung/innestengt luft, lukt og økt risiko for kondens og fuktrelaterte forhold.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Det anbefales en teknisk vurdering av det elektriske anlegget. Boligen selges som dødsbo, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte elektriske arbeider eller opplysninger om nyere kontroll av anlegget. Manglende dokumentasjon og kontroll innebærer usikkerhet rundt anleggets utførelse og tilstand. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for feil, brann eller personskade. Vurdering/kontroll bør utføres av sakkyndig elektrofagperson, fortrinnsvis en NEMKO-sertifisert el-takstmann.

Innbo og løsøre
Ingen hvitevarer medfølger.
Eldre alarmsystem fra Securitas medfølger. Dette er ikke i bruk.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk med panelovner.

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

Informasjon om strømforbruk
I flg. selger har strømforbruket ligget på ca 5 500,- kWh i året.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 180,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmt vann, kabel-tv, internett, garasjeplass, komm.avgifter, bygningsforsikring, trappevask, vaktmester, renter og avdrag fellesgjeld.

Fordelingsnøkkel:
Renter og omkostninger lån kr 791,-
Fellesutgifter kr 5 147,-
Avdrag lån kr 242,-

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

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

TV/Internett/Bredbånd
For tiden er det Telia som leverer tv og internett til borettslaget.
Beboere kan velge mellom 3 ulike pakker som er inkludert i fellesutgiftene.
Pakke 1: 200 MB linje og 14 faste kanaler samt 50 poeng å velg kanaler for
Pakke 2: 500 MB linje. (Kun internett)
Pakke 3: 14 faste TV kanaler og 110 poeng å velge for (Kun TV)
Om du også har mobil abonnement fra Telia får du flere fordeler
For mer informasjon bes du ta kontakt med kundeservice: 21 54 54 54 eller telia.no

Borettslaget

Om borettslaget
Boligselskapet består av 204 andeler. Selskapets navn er

A/L Eineåsen Borettslag med org.nr.: 954875431 i Bærum kommune.

Styrets arbeid
I året som har gått har styret hatt fokus på kostnadskontroll nå som større prosjekter er ferdigstilt. For nødvendig vedlikehold er borettslaget nå godt rustet for fremtiden. Styret jobber ut fra vedlikeholdsrapport som blir produsert sammen med ABBL's tekniske avdeling hvert 5 år. Den nyeste rapporten viser kun behov for mindre nødvendig vedlikehold.
Det har blitt, som tidligere år, blitt byttet vinduer suksessivt ved behov for dette der gamle vinduer er utslitt. I 2025 ble det skiftet røykluker i alle oppganger. Utover dette er det fokus på stabil økonomisk drift som er det viktigste arbeidet styret har holdt på med i 2025 og styret har også påtatt seg mange av de daglige oppgavene i fraværet av vaktmester. Dette arbeidet fortsetter frem til vaktmester er på 100% tilbake.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025
Skifte av røykluker er det eneste større vedlikeholdet som er utført i 2025

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026
Vurderer skifte av de eldste varmtvannsberedere - estimert 250.000,- i kostnad

Kommende 5-års periode
Styret følger vedlikeholdsrapport produsert høsten 2024 som mal for de kommende 5 år. Rapporten viser ingen vedlikeholdsbehov av stor økonomisk betydning de neste 5 årene. Utover rapporten vurderes det utbedring og vedlikehold av innkjøringer til oppganger

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen utgår dermed den 13. oktober kl.12.00. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 13.10.2026

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 166 657,-pr. 11.09.2026

Lånenummer: 94907068298, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.09.2026: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 319
Saldo per 11.09.2026: 1 639 013
Andel av saldo: 8 851
Første termin/første avdrag: 30.04.2023 (siste termin 31.03.2053)

Lånenummer: 94907068271, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.09.2026: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 291
Saldo per 11.09.2026: 14 513 853
Andel av saldo: 78 377
Første termin/første avdrag: 30.04.2023 (siste termin 30.11.2050)

Lånenummer: 94907068301, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.09.2026: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 319
Saldo per 11.09.2026: 9 070 352
Andel av saldo: 48 981
Første termin/første avdrag: 05.05.2023 (siste termin 05.04.2053)

Lånenummer: 94907070691, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.09.2026: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 324
Saldo per 11.09.2026: 5 638 682
Andel av saldo: 30 450
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.08.2053)

Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 324,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet viser et overskudd på kr 1.301.489,-
Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.
Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av borettslaget, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnader i borettslaget.

Dyrehold
Husdyrhold er kun tillatt etter innvilget søknad. Søknad

om husdyrhold skal sendes styret på fastsatt skjema, hvor underskrifter av alle oppgangens beboere fremkommer.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441875

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 29 127 kvm (Eiertomt)
Stort og flott hageanlegg som er opparbeidet med plener, bed, busker og trær. Lekeplass for barna og sittegrupper for de voksne. Stor parkeringsplass og enkel adkomst med nye, opparbeidede gangveier.

Adkomst
Kjør Brynsveien forbi Bryn Kirke, kjør rett frem i rundkjøringen og ta til høyre opp Leirdueveien. Ta tredje avkjøring til til høyre inn på den store parkeringsplassen. Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Eie visningsskilt på oppsatte 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
Boligen har en av borettslagets beste beliggenheter på feltet med nydelig utsikt og flotte solforhold. Leiligheten ligger i et attraktivt, veletablert og familievennlig boligområde på Rykkinn. Her bor du i barnevennlige og grønne omgivelser, med marka som nærmeste nabo, samtidig som du har kort vei til et bredt spekter av servicetilbud og fasiliteter. Området byr på et trygt og godt bomiljø for både store og små, med flotte oppvekstsvilkår.

Boligen har nærhet til barnehager, barneskole og ungdomsskole, alle innen kort gangavstand. Flere videregående skoler ligger også i nærområdet, noe som gjør beliggenheten ideell for familier med barn i alle aldre. Det er også gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss, med nærmeste holdeplass på Makedonien og hyppige avganger til Sandvika og Oslo Bussterminal. Fra Kolsås er det i tillegg T-banetilbud.

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

Nærområdet byr på et rikt og variert fritids- og aktivitetstilbud for både barn og voksne. Gommerudbanen fotballbane med kunstgress, Rykkinnhallen og Rud svømmehall ligger innen gangavstand eller en kort kjøretur. Rykkinnhallen er et populært samlingspunkt for aktiviteter som håndball, basketball, innebandy og annen idrett. I området finner du også tennisbaner, treningssentre og øvrige idrettsanlegg.
For den tur- og friluftsinteresserte ligger marka rett utenfor døren. Eineåsen byr på flotte turstier, lysløype, gode treningsløyper og snøsikre skiløyper vinterstid, med videre forbindelse mot Sukkertoppen på Gullhaug. Sommerstid byr området på vakre naturopplevelser og fine utsiktspunkter, blant annet mot Kolsåstoppen, som også gir fantastisk utsikt mot Oslofjorden og Holmenkollen. Det er i tillegg kort avstand til populære alpinanlegg som Krydsby, Kolsås og Kirkerud, som tilbyr bakker for både lek, trening og alpinkurs. Vestmarka, Tverrelva og Krokskogen ligger også kun en kort biltur unna.

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

Skoler og barnehager
Rykkinn barneskole (ny skole, sto ferdig i 2016)
Rykkinn ungdomsskole (ny skole står ferdig 2024)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for blokken fra 1970. og ferdigattest for tilleggsisolering og fasadeendring fra 1994.
Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.

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 201601
(https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=201601)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.04.2018
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22102/5056771.pdf
Delarealer Delareal 29 127 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 70 m
Arealbruk Bane (nærmere angitt baneformål),Framtidig

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Status Planlegging igangsatt
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1965320
(https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=1965320)
Navn BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.11.1968
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer Delareal 9 932 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn H2
Delareal 1 878 m
Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 3 m
Formål Kjørevei
Delareal 17 311 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn H1
Id 1972146
(https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=1972146)
Navn RYKKINN I-FELTET
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.05.1979
Delarealer Delareal 70 m
Formål Sporvei/forstadsbane

Boplikt
Det er ikke boplikt.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det er ikke odel.

Konsesjon
Det er ikke konsesjon.

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

3201/93/365:
17.01.1973 - Dokumentnr: 788 - Best om garasje/parkering
ELEKTRISKE KRAFTLEDNINGER

17.01.1973 - Dokumentnr: 788 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om tilfluktsrom

17.09.1971 - Dokumentnr: 7513 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:93 Bnr:189

01.01.2020 - Dokumentnr: 1019062 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:93 Bnr:365

01.01.2024 - Dokumentnr: 92321 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:93 Bnr:365

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Leiligheten er ferdig vasket og ryddet og blir ikke ytterligere rengjort før overtagelsen.
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 4 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 300,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-

Samlet skal selger betale kr. 115 625,- 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 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

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.

Bringebærstien 3

Nabolaget Bjørnebærstien - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.)	444 elever, 25 klasser	6 min gange, 0.5 km
Bryn skole (1-7 kl.)	317 elever, 18 klasser	20 min gange, 1.6 km
Eineåsen skole (8-10 kl.)	339 elever, 25 klasser	7 min gange, 0.5 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (...	210 elever	9 min gange, 0.6 km
Rosenvilde videregående skole	620 elever	7 min kjøring, 2.9 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	9 min kjøring, 3.6 km

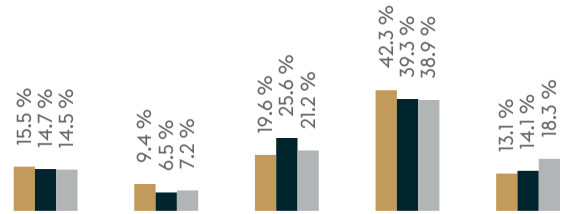
Offentlig transport

Bergerstien	Linje 160, 160E	7 min gange, 0.6 km
Kolsås	Linje 3	7 min kjøring, 2.3 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	13 min kjøring, 8.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	27 min kjøring, 23.5 km
Oslo Gardermoen		57 min kjøring

Barnehager

Berger barnehage (1-5 år)	85 barn	6 min gange, 0.5 km
Gommerud barnehage (1-5 år)	84 barn	7 min gange, 0.6 km
Glitre barnehage Avd Bakkeplas...	50 barn	11 min gange, 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rykkin fritidshus	5 min
Berger skole	6 min
FitnessRoom Rykkinn	12 min
Bærum Squash & Fitness	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bringebærstien 3 , 1348 RYKKINN
BÆRUM kommune
gnr. 93, bnr. 365
Andelsnummer 146

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22678-1114 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JO9849

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Rinker Christoffersen **Vår ref:** Andreas Christoffersen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Andreas Rinker Christoffersen

Uavhengig Takstingeniør

andreas.christoffersen@tek-norge.no

468 61 850

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg med flere boenheter fra 1972.

Leiligheten ligger på ett plan og inneholder: entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom og toalettrom. Adkomst til sørvendt balkong fra stuen.

Leiligheten har i hovedsak eldre bygningsdeler, overflater og innredninger, og det må forventes et generelt oppgraderings- og vedlikeholdsbehov. Bad og vaskerom har passert forventet teknisk levetid, og kjøkkenet er originalt med høy alder og slitasje. Det er også registrert slitasje og enkelte skader på innvendige overflater og dører.

Bygningen er oppført i 1972, og konstruksjoner og løsninger fra denne perioden kan ha lavere isolasjonsevne og energieffektivitet enn det som forventes av nyere bygninger. Vinduer og balkongdør er fra 1992 og har på grunn av alder økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og isolasjonsevne. Vann- og avløpsrør har også høy alder, noe som gir økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1992.
Leiligheten har lyd- og brannklassifisert entrédør og balkongskyvedør med rammer og karm av tre, med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1992.
Sørvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett, teppe og belegg.
Innvendige takhøyder er målt til ca. 2,38 m.
Veggene har tapet, og himlingene har malt betong.
Eldre malte, glatte og profilerte dører, enkelte med tapet.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Badet er fra byggeår.

Det er vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt innvendig tak.
Det er plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg.
Det er servant og blandebatteri.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeår. Sluket er datostemplet 1994, og vinylbelegget antas skiftet på samme tidspunkt.

Det er plastsluk (hjelpesluk) og vinylbelegg som tettesjikt. Vegger og himling har malte flater.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeår.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og oppvaskkum i stål.
Rommet har gulvbelegg og tapet/fliser på veggene.
Rommet har avtrekksventil tilknyttet mekanisk avtrekksanlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er originalt og har belegg på gulv, samt tapet, flis og malte plater på vegger.
Det er toalett og servant.
Det er mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, samt glødde kobberrør med plasthylse.
Innvendige avløpsrør er av plast og jern.
Det er naturlig ventilasjon gjennom ventiler i fasade og vinduer, med mekanisk avtrekk fra vaskerom, kjøkken og toalettrom.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskapet er plassert i felles gang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

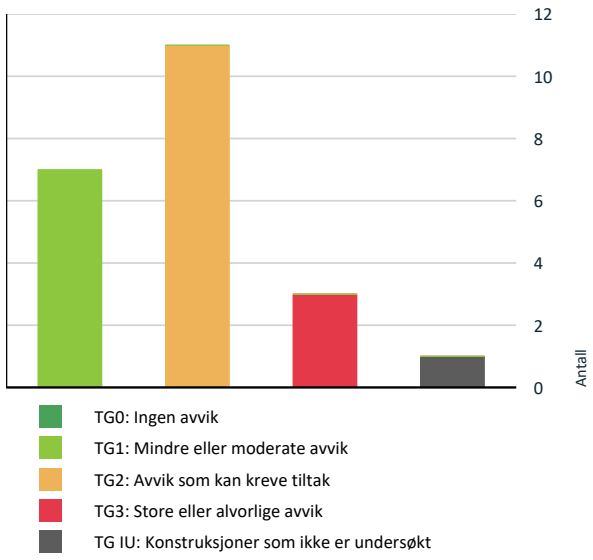
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

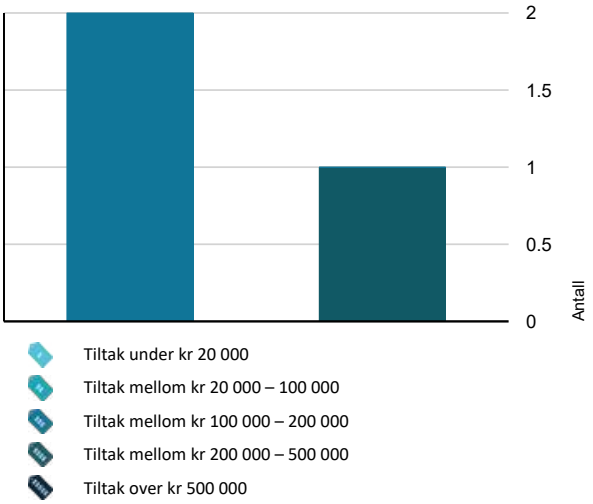
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
- Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.
- Objektet er ett dødsbo, det foreligger få opplysninger. Enkelte antakelser må forventes.
- Takstmann befarte leiligheten alene og det må derfor forventes enkelte antagelser i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 92 cm og ikke i henhold til krav i dagens forskrifter på 100 cm. (HMS) Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen selges som dødsbo, og det foreligger begrensede opplysninger om det elektriske anleggets historikk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte elektriske arbeider eller opplysninger om nyere kontroll av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1992.

Vurdering av avvik:

• Enkelte vinduer tar i karmen eller beslag, og er noe vanskeligere å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og beslag.



Eksempel på vindu som tar i karm/beslag.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har lyd- og brannklassifisert entrédør samt balkongskyvedør med rammer og karm av tre, med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1992.

Normal slitasje må forventes. Enkelte merker og skruehull etter tidligere montering vurderes som normal slitasje.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst fra stuen.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 92 cm og ikke i henhold til krav i dagens forskrifter på 100 cm. (HMS)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er utført i henhold til regelverket på oppføringstidspunktet, men høyden tilfredsstiller ikke dagens krav. Det er ikke krav om utbedring, men det anbefales å øke høyden av sikkerhetsmessige årsaker.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett, teppe og belegg.
Innvendige takhøyder er målt til ca. 2,38 m.

Vurdering av avvik:

• Overflater har gjennomgående større slitasje og stedvise skader. Det er riper, glipper mellom staver og enkelte skadde/manglende staver i parketten, samt teppe som har løsnet fra underlaget og er krøllete.

Konsekvens/tiltak

- Skadde overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse. Det må forventes oppgradering av overflater på grunn av alder og slitasje.



Eksempel på skader/slitasje.



Eksempel på skader/slitasje.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, og himlingene har malt betong.

Vurdering av avvik:

• Overflater har generelt høy slitasje. Det er stedvis revnet og løsnet tapet, enkelte hull og skader i veggoverflater, samt enkelte riss i himling.

Konsekvens/tiltak

- Skadde overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse. Det må forventes oppgradering av overflater på grunn av alder og slitasje.

Tilstandsrapport



Eksempel på skader/slitasje.



Eksempel på skader/slitasje.



Eksempel på riss i himlingen.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.



Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre malte, glatte og profilerte dører, enkelte med tapet.

Vurdering av avvik:

• Flere av dørene er vanskelige å lukke, da de tar i karm/terskel.

• Enkelte av dørene har mindre skader samt løse eller hengende håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Dørene bør justeres og utbedres, eventuelt skiftes ut, for å gjenopprette funksjon og hindre videre forringelse.

Tilstandsrapport



Eksempel på dør med mindre skader og løst håndtak.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Boligen selges som dødsbo, og det foreligger ikke opplysninger om tidligere problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke observert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

Det er vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt innvendig tak.
Det er plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg.
Det er servant og blandebatteri.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet er fra byggeår og har passert forventet teknisk levetid. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, og rommet vurderes som oppbrukt. (TG3)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at:

- Sluket har skader og utettheter, med synlig åpning i slukkonstruksjonen. Vann som tilføres gulvet kan renne ukontrollert ned i konstruksjonen.
- Det er skader og riss i betonghimlingen. I egenerklæringen opplyses det om en lekkasje fra overliggende etasje for ca. 20 år siden, og skaden er ikke utbedret.
- Det er ikke vanntett sjikt på vegger, kun tapet.
- Rommet har ikke egen ventilasjon, men spalte inn til toalettrom som har avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Badet må totalrenoveres for å tåle vannpåkjenning, og på grunn av skadet sluk med åpning bør rommet ikke utsettes for vannbelastning i nåværende stand. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Det er skader i plastsluket.



Skade i himlingen.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 8,3%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tilstøtende vegg fra vaskerommet mot blandebatteriet.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Sluket er datostemplet 1994, og vinylbelegget antas skiftet på samme tidspunkt.

Det er plastsluk (hjelpesluk) og vinylbelegg som tettesjikt. Vaskerommet har ikke eget hovedsluk, hjelpesluket er tilknyttet sluket på badet via gren. Vegger og himling har malte flater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet er fra byggeåret med tettesjikt fra 1994, og har passert forventet teknisk levetid. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, og rommet vurderes som oppbrukt (TG3). Videre er det generelt høy slitasje og alder på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det å totalrenovere vaskerommet innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk. På vaskerom er det ikke direkte vannbelasting av gulvet og risikoen er først og fremst ved lekkasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er plastsluk.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 8,3%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Hullet er boret fra vaskerommet mot blandebatteriet på badet, da rommene ligger inntil hverandre, og samme hulltaking dekker derfor begge rom.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og oppvaskkum i stål.

Rommet har gulvbelegg og tapet/fliser på veggene.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er original og har høy alder, stor slitasje og enkelte skader. Vinylbelegget på gulv er skadet med hull og har løsnet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes renovering av kjøkkenet, inkludert utskifting av innredning og gulvbelegg. Skadet og løsnet belegg gir økt risiko for at fukt og smuss trenger ned til underliggende gulvkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel på skader belegg.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil tilknyttet mekanisk avtrekksanlegg. Det er ikke montert kjøkkenventilator, og det er ikke koketopp/komfyr i rommet på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert forsert avtrekk fra kokesonen. Rommet har kun avtrekksventil.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkenventilator bør etableres ved fremtidig renovering av kjøkkenet for å sikre tilfredsstillende avtrekk ved matlaging.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er originalt og har belegg på gulv, samt tapet, flis og malte plater på vegger.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av generell slitasje og høy alder på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må forventes oppgradering av rommet på grunn av alder og slitasje. Tiltak kan sees i sammenheng med fremtidig oppussing.

ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er toalett og servant.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, samt glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Rørenes alder innebærer økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller slitasje. Utskifting kan bli aktuelt over tid eller dersom det registreres funksjonssvikt.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast og jern.

Det gjøres oppmerksom på at deler/hele avløpsanlegget er skjult og det foreligger lite/ingen dokumentasjon for anlegget.
Materialer for skjult anlegg er ikke kjent og er kun vurdert på alder.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge avløpsrørene jevnlig og planlegge utskifting i forbindelse med fremtidige rehabiliteringsarbeider. Som følge av alder er det økt risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon over tid.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon gjennom ventiler i fasade og vinduer, med mekanisk avtrekk fra vaskerom, kjøkken og toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det registreres begrenset overstrømningsmulighet fra enkelte rom med tilluft, da dører har liten/ingen luftespalte mot tilstøtende rom/gang.

Konsekvens/tiltak

- Bedre overstrømning bør vurderes etablert, for eksempel med luftespalte under dør eller overstrømningsventil.
Begrenset overstrømning kan redusere ventilasjonens funksjon og gi svakere luftutskifting i enkelte rom, særlig når dører er lukket. Dette kan medføre dårligere inneklima, opplevelse av tung/innestengt luft, lukt og økt risiko for kondens og fuktrelaterte forhold.

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget og ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskapet er plassert i felles gang.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen selges som dødsbo, og det foreligger begrensede opplysninger om det elektriske anleggets historikk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte elektriske arbeider eller opplysninger om nyere kontroll av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales en teknisk vurdering av det elektriske anlegget. Boligen selges som dødsbo, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte elektriske arbeider eller opplysninger om nyere kontroll av anlegget.

Manglende dokumentasjon og kontroll innebærer usikkerhet rundt anleggets utførelse og tilstand. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for feil, brann eller personskade. Vurdering/kontroll bør utføres av sakkyndig elektrofagperson, fortrinnsvis en NEMKO-sertifisert el-takstmann.



Sikringsskap med automatsikringer.

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. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 92 cm og ikke i henhold til krav i dagens forskrifter på 100 cm. (HMS)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Boligen selges som dødsbo, og det foreligger begrensede opplysninger om det elektriske anleggets historikk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte elektriske arbeider eller opplysninger om nyere kontroll av anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	92			92	9
SUM	**92**				**9**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, toalettrom, vaskerom, stue, entré		

Kommentar

Boligen disponerer bod i felles kjeller. Bodens plassering og størrelse er ikke påvist eller opplyst, og den er derfor ikke besiktiget eller medtatt i arealoppsettet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	365		0	29196.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bringebærstien 3

Hjemmelshaver
Al Eineåsen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954875431			Henriksen Ann Elisabeth, Moe Arne John

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
146

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.09.2026		Gjennomgått	14	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: BRINGEBÆRSTIEN 3

Postnummer: 1348 Sted: RYKKINN

Gr.nr.: 93 B.nr.: 365 Seksjonsnr.:

Andelsnr. 146 Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1970

Selger og kjennskap

Navn på selger: ANN ELISABETH HENRIKSEN

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: NORDVIK BÆRUM

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☒ Ja ☐ Nei 50%

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 2020 + 2003

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☐ Ja ☒ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☒ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: **Polisenummer:**

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☒ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☒ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr: 56-0276/26

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

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

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

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

Utført arbeid

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

REHAB AV FASADER, GARASJE + BALKONG I REGI AV BRL.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

VET IKKE

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

VET IKKE

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☒ Ja

Eventuell kommentar:

LEKKASJE FRA LEIL. OVER FOR CA. 20 ÅR SIDEN, DENNE SKADEN ER IKKE UTBEDRET

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

LEIL ER ET OPPUSSINGSOBJEKT HVOR ALLE FLATER BØR TAS

Tilleggskommentarer

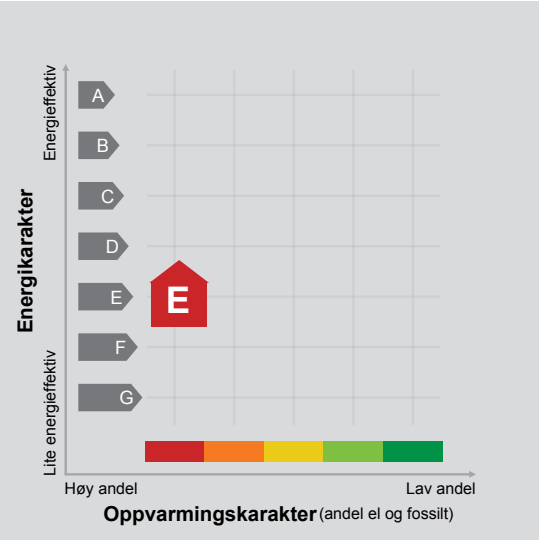
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: Bærum, 19/4-2026

Signatur	Signatur
ann E. Henriksen	
Blokkbokstaver ANN E. HENRIKSEN	Blokkbokstaver

ENERGIATTEST

Adresse	Bringebærstien 3
Postnummer	1348
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	365
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16143650
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1ce2d8fe-ac6c-49c1-a5b4-f1d4acd3b87d
Dato	06.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Vask med fulle maskiner
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bringebærstien 3
Postnummer: 1348
Sted: RYKKINN
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0101
Dato: 06.08.2023 19:24:58
Energimerkenummer: 1ce2d8fe-ac6c-49c1-a5b4-f1d4acd3b87d

Kommunenummer: 3024
Gårdsnummer: 93
Bruksnummer: 365
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 16143650

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: 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 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vedtekter for
A/L Eineåsen Borettslag



tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

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

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

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

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

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

Styret kan kommunisere med alle andelseierne og eventuelle leietakerne elektronisk. Det er andelseiers ansvar å registrere seg via borettslagets hjemmesider for mottak av digital kommunikasjon fra styret. Andelseiere som motsetter seg digital kommunikasjonsform vil kun motta lovpålagt informasjon per post.

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.11.1969,
med endringer av 26.02.73, 13.04.78, 27.04.81, 28.04.82, 01.04.92, 15.04.93, 21.04.94, 26.04.99.
Revidert i henhold til ny lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39, vedtatt på Generalforsamling 3 mai 2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.08, 10.05.16, 26.04.18,01.05.20, 16.11.20, 25.05.21, 27.02.22, 03.03.23, 27.06.25

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesarealet til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Dersom noen nytter boretten i strid med lov, vedtekter eller husordensregler på en slik måte at det påfører borettslaget et økonomisk tap, kan vedkommende bli holdt økonomisk ansvarlig i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven **§§1-2 og** 5-21.

§ 5. Utleie/overlating av bruken

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

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

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

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

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

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

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, samt vedlikehold og utskiftning av sikringsskap. Borettslagets ansvar for sluk er begrenset oppad til kr. 8.000,- inkl. mva., og dekkes mot kvittering.
Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

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

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

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

Vedtekter for
A/L Eineåsen Borettslag

§ 8. Garasje / Bod

Alle leiligheter, med unntak av 1-roms leilighetene, disponerer en plass i felles garasjeanlegg.
Styret har oversikt over andelens tilhørende plass i felles garasjeanlegg.
Felles garasjeanlegg har katodisk beskyttelse og ingen beboere/utenforstående skal bore i betongen uten eksplisitt samtykke fra styret. Ved overtredelse vil den enkelte bli stilt økonomisk ansvarlig.

Alle leiligheter har bod i felles kjelleranlegg.
Garasjen/boden kan ikke leies/lånes ut til andre enn de som bor i borettslaget.
Andelseier skal en gang pr. år meddele styret om hvem som leier garasje/bod, fortrinnsvis før generalforsamlingen

§ 9. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjennelse fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m. Parabol-/TV antenner skal ikke stikke over balkong-/verandakant.

Urettmessige tiltak som påfører borettslaget et økonomisk tap kan i samsvar med erstatningsrettslige regler gi borettslaget grunnlag for erstatningskrav mot andelseier som har gjennomført tiltaket.

§ 10. Overføring av andel

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

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

§ 11. Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.11.1969,
med endringer av 26.02.73, 13.04.78, 27.04.81, 28.04.82, 01.04.92, 15.04.93, 21.04.94, 26.04.99.
Revidert i henhold til ny lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39, vedtatt på Generalforsamling 3 mai 2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.08, 10.05.16, 26.04.18,01.05.20, 16.11.20, 25.05.21, 27.02.22, 03.03.23, 27.06.25

§ 12. Forkjøpsrett

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

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

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning.

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

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skiftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.
Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

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

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

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

Mot å få overta boligen skal forkjøpsretthaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningsummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsretthaveren 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 forkjøpsretthaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsretthaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

§ 13. Mislighold

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

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

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

§ 14. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer med 2 til 4 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. Varamedlemmene er også valgkomite.

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

§ 15. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møtelederes stemme utslaget. Vedtak kan fattes med to stemmer, når kun tre styremedlemmer møter på styremøtet.

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

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

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

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

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

§ 16. Firmategning

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

§ 17. Generalforsamlingen

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

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

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

§ 18. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styret informerer.
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 14.
6. Eventuell godtgjørelse til styret og valgkomite.

7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Budsjett legges frem for generalforsamlingen til orientering.

Ved digital generalforsamling skal det avholdes et beboermøte i forkant med gjennomgang av innkallingen.

§ 19. Møteledelse og avstemning

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

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

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

§ 20. Fellesutgifter/-inntekter

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

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

§ 21. Forsikring

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

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

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.
Se egen informasjon om dette på borettslagets hjemmesider.

§ 22. Revisor

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

§ 23. Pant

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

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

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

§ 24. Verneting

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

§ 25. Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Disse kan ikke være i konflikt med lovens intensjoner.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forkjøpsrett
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.

§ 27 Delegasjon til boligbyggelagets generalforsamling

Valg av delegater til boligbyggelagets generalforsamling skjer på generalforsamling i borettslaget. Hvis det ikke er andre kandidater, velges styrets leder og de fire styremedlemmene (sist valgte styremedlemmer som også må være andelseiere), som delegater. Styrets varamedlemmer velges som vararepresentanter for de delegerte, dersom det ikke er andre kandidater.

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.11.1969,
med endringer av 26.02.73, 13.04.78, 27.04.81, 28.04.82, 01.04.92, 15.04.93, 21.04.94, 26.04.99.
Revidert i henhold til ny lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39, vedtatt på Generalforsamling 3 mai 2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.08, 10.05.16, 26.04.18,01.05.20, 16.11.20, 25.05.21, 27.02.22, 03.03.23, 27.06.25

A/L Eineåsen Borettslag



Ordinær generalforsamling | 2026

Ordinær generalforsamling i A/L Eineåsen Borettslag - Fredag 20.03.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i A/L Eineåsen Borettslag

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.

A/L Eineåsen Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i A/L Eineåsen Borettslag

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

Beboermøte i forkant av digitalt møte:

Tid: 17.03.2026 kl. 18:00

Sted: Rykinn skole - forsamlingssalen

Avstemmingsperiode: fra tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 til fredag 20.03.2026 kl. 18:00.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrelder Mads Melgård Pedersen eller ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Christian Biong ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 400.000 til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor

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

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

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for A/L Eineåsen Borettslag. A/L Eineåsen Borettslag 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.

A/L Eineåsen Borettslag 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 Støping av oppstillingsplass for containere til avfall

Styret ønsker å se på muligheten for å få støpt en permanent plass for containere til Papp/Papir og Glass/Metall. Dette vil gjøre plassen mer funksjonell og enklere for renovatør.

Styret bes om at det gis godkjenning fra generalforsamlingen til å utrede, samt innhente tilbud og gjennomføre gitt at totalsummen ikke overstiger 650.000,-

Kostnaden finansieres over normalt driftsbudsjett noe som ikke medfører økte felleskostnader eller låneopptak.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å utrede, innhente tilbud og gjennomføre gitt at kostnad ikke overstiger 650.000,-

7. Saker fra beboere

7.1 Røyking

Hver vår/ sommer plages jeg av at det røykes alt for mye på terasser rundt om.Jeg har åpent terasse og vinduer så som alle andre, men jeg må stenge siden folk sitter og røyker så mye at det stinker inn i leileheten.Jeg får vondt i hodet.

Jeg vet at jeg tatt opp før og da har styret sagt at hva folk gjør på sine terasser er ikke noe dere kan styre.

Men då kommer vi da til og spille musikk, det er ikke lov etter et klokkeslett, fordi det er sjenanse for naboer. Visst, men da kan vi sette røyking er også en sjenanse for naboer.

Der jeg bodde før var det ikke lov og røyke etter kl23-07 på terassen, også et borettslag her i Bærum.

Dette med røyking på terassen er noe jeg vil ta opp igjen

Forslag til vedtak: At man setter opp regler slik det er ang ha fest, spille musikk, det burte være det samme med røyking på terasser.

Styrets innstilling: Styret mener at dette er ivaretatt av vedtekter gjennom sjenerende adferd i § 13. Mislighold og styret ser ikke at det skal være nødvendig å tidsbestemme en beboers frihet på dette punktet. Ved denne type sjenanse bes den enkelte beboer snakke med sin nabo og om dette ikke hjelper så må klage sendes til styret. Styret vil deretter ta tak i dette.

På bakgrunn av dette mener styret at det stemmes mot forslagets vedtak

8. Budsjettforslag for 2026

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

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mads Melgård Pedersen
Styremedlem, Henning Ulf Hverven
Styremedlem, Hanne Katinka Løken
Styremedlem, Jon Are Bogsveen
Styremedlem, Sindre Uggedal
Varamedlem, Wenche Wilsbeck
Varamedlem, Thea Berntsen Enger

9.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg.

9.2 Valg av styremedlemmer

2 styremedlemmer skal velges.

Sindre Uggedal er på valg og stiller til gjenvalg

Hanne Katinka Løken er på valg og stiller til gjenvalg

Kristin Hofstad stiller til valg

Kort om kandidatene:

Sindre Uggedal:
Jeg er en 46 år gammel mann som bor i Bjørnebærstien 55, sammen med min kone og vårt barn, og vi har vært beboere siden 2012. Jeg ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem i borettslaget, og jeg bringer med meg en solid erfaring fra tidligere styrearbeid.

De siste to årene har jeg tjenestegjort som nestleder i styret, hvor jeg aktivt har bidratt til å implementere gode løsninger og påtatt meg vaktmesteroppgaver i perioder der vaktmesteren ikke har vært til stede. Min innsats har vært rettet mot å sikre et trivelig og fungerende bomiljø for alle beboere.

Jeg har en bred faglig bakgrunn, med utdannelse som elektromekaniker og fagbrev som industrimekaniker. For tiden jobber jeg som tekniker og med teknisk salg hos Sigum Fagerberg AS (sifag.no), en ledende aktør i Norge innen løsninger og salg av komponenter til ulike segmenter, inkludert vann og avløp (drikkevann og kloakk), industri, fjernvarme, vannkraft og havbruk.

Mine tidligere styreerfaringer i tillegg til vervet som nestleder og tidligere varamedlem i Eineåsen, stammer fra et borettslag i Ålesund, og jeg har tidligere sittet to perioder i styret der. Denne erfaringen, sammen med min tekniske bakgrunn og engasjement for fellesskapet, gir meg en god forståelse for de utfordringene og mulighetene som borettslaget vårt står overfor.

Jeg ser frem til fortsatt å kunne bidra ytterligere til et velfungerende og trivelig bomiljø for alle beboere, og håper på deres støtte til å bli gjenvalgt som styremedlem.

Hanne Katinka Løken:
Jeg bor i Bjørnebærstien 65 og ønsker å fremheve min vilje og dedikasjon til å bidra positivt til vårt borettslag ved å stille som styremedlem. Min erfaring som tidligere styremedlem gir meg et solid grunnlag for å ta meg dette vervet

Etter å ha sittet i styret ved flere tilfeller, med et år utenfor grunnet bytte av jobb og andre forpliktelser. Denne perioden har gitt meg verdifulle innsikter og erfaringer som jeg mener vil være til nytte for borettslaget. Jeg har fått anledning til å se borettslaget fra ulike perspektiver, og dette har styrket min overbevisning om viktigheten av et velfungerende styre for å skape et trivelig bomiljø for alle beboere.

Jeg ser fram til muligheten til å samarbeide med de andre styremedlemmene og bidra til å ta veloverveide beslutninger som vil gagne hele borettslaget. Jeg ønsker å jobbe for at borettslaget har åpenhet, samarbeid og trivsel.

Kristin Hofstad

Jeg ønsker å stille til valg som styremedlem,
Dersom de to styremedlemmene som er på valg blir valgt foran meg, kan jeg også stille som vara.
Litt om meg selv:
Jeg er utdannet innen økonomi og personalledelse og jobber for tiden som administrasjonssjef på Vinderenhjemmet, Sykehjemsetaten i Oslo kommune.
Jeg har bodd på Rykkinn i over 30 år, jobbet i Bærums Verk/Hauger som daglig leder og økonomisjef. Jeg har tidligere vært en del av håndballmiljøet på Rykkinn i mange år, både som spiller, trener og ikke minst sittet i styret i 11 år.
Jeg har et ønske om å sitte i styret, ikke bare for å bidra, men også pga. interessen

for hvordan et borettslagsstyre jobber og fungerer.

Styrets innstilling: Styret mener det er svært viktig med kontinuitet i styrets arbeid og vil derfor innstille Sindre Uggedal og Hanne Katinka Løken til 2 nye år som styremedlemmer.

9.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2-4 varamedlemmer for 1 år.

Varamedlemmene er også valgkomité. Varamedlemmet med flest stemmer er første vara, den med nest flest stemmer er andre vara osv. Første vara er stedfortreder ved tilfeller hvor et styremedlem er fraværende

Utgående personer
Thea Enger er på valg og stiller ikke til gjenvalg
Wenche Wilsbeck er på valg og stiller til gjenvalg

Kristin Hofstad stiller til valg
Hanne Katinka Løken stiller til valg
Johnny Furuhagen stiller til valg

Kort om kandidater:

Wenche Wilsbeck:
Jeg har vært en stolt beboer i Eineåsen Borettslag siden 1984, og gjennom årene har jeg aktivt deltatt i styret i forskjellige roller. Som både varamedlem og styremedlem i flere perioder har jeg opplevd gleden av å kunne påvirke beslutninger for vårt borettslag.

Min dedikasjon til borettslaget går også utover ordinært styrearbeidet. Jeg er en pådriver for ryddighet og trivsel i vårt borettslag. Å opprettholde et rent og ordentlig miljø er noe jeg tar på alvor, og jeg har oppmuntret mine medboere til å gjøre det samme. Jeg tror på viktigheten av å skape et hyggelig og trivelig borettslag for alle.

En annen viktig del av mitt engasjement er kommunikasjonen med kommunen og andre borettslag. Jeg har jobbet aktivt for å etablere og opprettholde gode forbindelser, noe som har ført til godt samarbeid.

Nå ønsker jeg å stille til gjenvalg for å fortsette å påvirke til positive og fornuftige løsninger til beste for alle beboere i borettslaget. Mitt sterke engasjement for vårt borettslag er drivkraften bak mitt kandidatur. Jeg ønsker å fortsette å bidra til et inkluderende og trivelig fellesskap, og jeg håper å fortsette å være en ressurs for Eineåsen Borettslag i årene som kommer.

Kristin Hofstad

Jeg ønsker å stille til valg som styremedlem,
Dersom de to styremedlemmene som er på valg blir valgt foran meg, kan jeg også stille som vara.
Litt om meg selv:
Jeg er utdannet innen økonomi og personalledelse og jobber for tiden som administrasjonssjef på Vinderenhjemmet, Sykehjemsetaten i Oslo kommune.
Jeg har bodd på Rykkinn i over 30 år, jobbet i Bærums Verk/Hauger som daglig leder og økonomisjef. Jeg har tidligere vært en del av håndballmiljøet på Rykkinn i mange år, både som spiller, trener og ikke minst sittet i styret i 11 år.
Jeg har et ønske om å sitte i styret, ikke bare for å bidra, men også pga. interessen for hvordan et borettslagsstyre jobber og fungerer.Hanne Katinka Løken:Jeg bor i

Bjørnebærstien 65 og ønsker å fremheve min vilje og dedikasjon til å bidra positivt til vårt borettslag ved å stille som styremedlem. Min erfaring som tidligere styremedlem gir meg et solid grunnlag for å ta meg dette vervetEtter å ha sittet i styret ved flere tilfeller, med et år utenfor grunnet bytte av jobb og andre forpliktelser. Denne perioden har gitt meg verdifulle innsikter og erfaringer som jeg mener vil være til nytte for borettslaget. Jeg har fått anledning til å se borettslaget fra ulike perspektiver, og dette har styrket min overbevisning om viktigheten av et velfungerende styre for å skape et trivelig bomiljø for alle beboere.Jeg ser fram til muligheten til å samarbeide med de andre styremedlemmene og bidra til å ta veloverveide beslutninger som vil gagne hele borettslaget. Jeg ønsker å jobbe for at borettslaget har åpenhet, samarbeid og trivsel.Johnny FuruhagenJeg ønsker å stille til valg som varamedlem. Litt om meg. Jeg er gift og har 2 barn. Er i full jobb. Bakgrunn som mekaniker og jobber på delelager nå.Interesser er motor, teknikk og trening.
Kandidater:Wenche WilsbeckKristin Hofstad
Hanne Katinka Løken
Ved tilfeller der en person blir valgt inn som styremedlem, også stiller til valg som varamedlem vil alle stemmer denne personen får som varamedlem bli strøket.

Forslag til vedtak:	Wenche Wilsbeck, Kristin Hofstad og Johnny Furuhagen velges for 1 år som varamedlemmer
Styrets innstilling:	Wenche Wilsbeck og Kristin Hofstad velges inn som varamedlemmer

9.4 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 vårt boligselskap kan velge 5 delegerte.

Forslag til vedtak:	Generalforsamling vedtar at valgt styreleder samt fire styremedlemmer fra årets generalforsamling, velges som delegerte til ABBLs generalforsamling. Disse vil navngis i protokollen.

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

Med vennlig hilsen
A/L Eineåsen Borettslag
Styret

A/L Eineåsen Borettslag

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Mads Melgård Pedersen, Bjørnebærstien 65
Styremedlem, Henning Ulf Hverven, Maries vei 34
Styremedlem, Hanne Katinka Løken, BJØRNEBÆRSTIEN 65
Styremedlem, Sindre Uggedal, Bjørnebærstien 55
Styremedlem, Jon Are Bogsveen, Bringebærstien 13
Varamedlem, Wenche Wilsbeck, Bjørnebærstien 69
Varamedlem, Thea Berntsen Enger, Bringebærstien 9

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 204 andeler. Selskapets navn er A/L Eineåsen Borettslag med org.nr.: 954875431 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441875

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.

Salg/refinansiering

Det er blitt gjennomført 14 overdragelser i borettslaget i 2025

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret følger de lover og regler som gjelder for HMS, ansvaret for HMS i borettslaget er

delegert fra styret til ansatt vaktmester.

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

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

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 1.301.489,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det har vært lavere kostnader enn forventet, spesielt relatert til reparasjon og vedlikehold.

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

Styrets arbeid

I året som har gått har styret hatt fokus på kostnadskontroll nå som større prosjekter er ferdigstilt. For nødvendig vedlikehold er borettslaget nå godt rustet for fremtiden. Styret jobber ut fra vedlikeholdsrapport som blir produsert sammen med ABBL's tekniske avdeling hvert 5 år. Den nyeste rapporten viser kun behov for mindre nødvendig vedlikehold.

Det har blitt som tidligere år blitt byttet vinduer suksessivt ved behov for dette der gamle vinduer er utslitt. I 2025 ble det skiftet røykluker i alle oppganger.

Utover dette er det fokus på stabil økonomisk drift som er det viktigste arbeidet styret har holdt på med i 2025 og styret har også påtatt seg mange av de daglige oppgavene i fraværet av vaktmester. Dette arbeidet fortsetter frem til vaktmester er på 100% tilbake.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Skifte av røykluker er det eneste større vedlikeholdet som er utført i 2025

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Vurderer skifte av de eldste varmtvannsberedere - estimert 250.000,- i kostnad

Kommende 5-års periode

Styret følger vedlikeholdsrapport produsert høsten 2024 som mal for de kommende 5 år. Rapporten viser ingen vedlikeholdsbehov av stor økonomisk betydning de neste 5 årene.

Utover rapporten vurderes det utbedring og vedlikehold av innkjøringer til oppganger

Styret i A/L Eineåsen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2026

Resultatregnskap A/L Eineåsen Borettslag, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	13 120 718	11 979 351	13 113 000	13 740 594
Annen driftsinntekt	2	364 041	276 867	316 000	363 744
Sum inntekter		13 484 759	12 256 218	13 429 000	14 104 338
Kostnader					
Lønnskostnad	3	771 730	1 063 689	1 186 840	1 129 343
Avskrivninger	4	0	89 625	92 700	92 700
Kostnad lokaler	5	4 728 082	4 092 054	4 763 330	4 610 000
Leie maskiner, inventar o.l.	6	19 427	0	0	170 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	7	51 097	93 893	50 000	53 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 090 764	975 995	1 000 000	1 830 000
Periodisk vedlikehold	9	459 231	28 963	350 000	0
Påkostning, rehabilitering, investering	10	901 996	91 292	950 000	0
Annen driftskostnad	11	2 653 899	2 571 586	2 705 500	2 837 100
Sum kostnader		10 676 225	9 007 096	11 098 370	10 722 143
Resultat før finansielle poster		2 808 533	3 249 122	2 330 630	3 382 195
Finansielle poster					
Finansinntekt	12	24 550	11 121	40 000	5 000
Finanskostnad	13	1 938 940	1 958 754	1 938 000	1 759 020
Sum finansielle poster		-1 914 390	-1 947 633	-1 898 000	-1 754 020
Årsresultat		894 143	1 301 489	432 630	1 628 175

Balanse A/L Eineåsen Borettslag, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		16 762 400	16 762 400
Sum varige driftsmidler		16 762 400	16 762 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		16 762 400	16 762 400
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		86 217	66 367
Andre fordringer	14	665 164	463 940
Sum fordringer		751 381	530 307
Bankinnskudd, kasse o.l	15	1 679 221	1 094 359
Sum omløpsmidler		2 430 602	1 624 666
Sum eiendeler		19 193 002	18 387 066

Balanse A/L Eineåsen Borettslag, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	16	20 300	20 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	-15 098 728	-15 992 870
Sum egenkapital		-15 078 428	-15 972 570
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	17, 18	31 217 076	31 690 883
Øvrig langsiktig gjeld	19	2 352 100	2 352 100
Sum langsiktig gjeld		33 569 176	34 042 983
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		494 778	119 796
Forskudd innbetalinger		118 551	106 984
Annen kortsiktig gjeld	20	88 924	89 873
Sum kortsiktig gjeld		702 253	316 653
Sum gjeld		34 271 429	34 359 636
Sum egenkapital og gjeld		19 193 002	18 387 066

A/L Eineåsen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Mads Melgård Pedersen Styreleder	Hanne Katinka Løken Styremedlem	Jon Are Bogsveen Styremedlem
Sindre Uggedal Styremedlem	Henning Ulf Hverven Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	10 681 394	9 590 726	10 676 000	11 443 674
Avdrag ordinære lån	437 544	466 688	437 000	537 900
Renter ordinære lån	2 001 780	1 921 937	2 000 000	1 759 020
Sum	**13 120 718**	**11 979 351**	**13 113 000**	**13 740 594**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm el-bil	207 259	152 779	160 000	204 000
Garasjeportåpner, mudin og kodebrikker	782	7 087	0	0
Husleie vaktmesterleilighet	156 000	117 000	156 000	159 744
Sum	**364 041**	**276 867**	**316 000**	**363 744**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	567 556	548 426	600 000	552 000
Påløpte feriepenger	0	52 091	72 000	0
Påløpte feriepenger	68 107	13 720	0	0
Delvis fri bolig	3 588	0	0	0
Tjenestepensjon OTP	20 049	17 971	0	0
Tjenetepensjon OTP motkonto	-20 049	-17 971	0	0
Styrehonorar	350 000	300 001	350 000	400 000
Arbeidsgiveravgift	132 202	122 194	134 000	134 343
Arbeidsgiveravgift feriepenger	9 603	9 279	10 300	9 000
Premie OU - ikke avg.pl	276	0	0	0
Refusjon sykepenger	-349 099	-16 758	0	0
Refusjon arb.avg sykepenger	-44 380	0	0	0
Premie Yt.ordn - Storebrand	33 601	33 679	18 540	34 000
Premie Sliterordningen - avg.pl	276	276	0	0
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	780	2 000	0
Sum	**771 730**	**1 063 689**	**1 186 840**	**1 129 343**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning på maskiner	0	89 625	92 700	92 700
Sum	**0**	**89 625**	**92 700**	**92 700**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	11 800	2 299	11 330	12 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 806 685	2 488 772	2 862 000	2 965 000
Vaktmestertjenester	37 816	0	25 000	25 000
Lys, varme, energi	1 043 838	1 020 090	1 200 000	1 000 000
Renhold	506 401	327 712	330 000	330 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	98 573	146 841	150 000	93 000
Sommer- og vinterkostnader	222 969	106 340	185 000	185 000
Sum	**4 728 082**	**4 092 054**	**4 763 330**	**4 610 000**

Note 6 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie maskiner	0	0	0	150 000
Leie datasystemer	19 427	0	0	20 000
Sum	**19 427**	**0**	**0**	**170 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	30 445	70 975	50 000	50 000
Datautstyr (hardware)	17 513	0	0	0
Programvare (software)	0	6 394	0	0
IT-tjenester	3 139	0	0	3 000
Andre driftsmidler	0	16 524	0	0
Sum	**51 097**	**93 893**	**50 000**	**53 000**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	843 053	602 672	600 000	600 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	104 950	275 641	300 000	1 130 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	118 762	87 681	100 000	100 000
Forsikringsskadesaker	24 000	10 000	0	0
Sum	**1 090 764**	**975 995**	**1 000 000**	**1 830 000**

Note 9 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Fasade	459 231	0	350 000	0
Sum	459 231	28 963	350 000	0

Note 10 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Brannsikkring	901 996	0	950 000	0
Sum	901 996	91 292	950 000	0

Note 11 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	372 424	357 167	366 000	384 000
Honorar konsulenttjenester	0	3 750	0	0
Kontorrekvisita	1 690	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	5 990	0	0	6 000
Elektronisk kommunikasjon	32 516	26 251	25 000	35 000
Porto og andre forsendelseskostnader	16 550	16 969	17 000	17 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	1 339 251	1 246 454	1 310 000	1 500 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	67 866	175 734	180 000	72 000
Gave, blomster	1 360	1 891	2 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	101 500	101 500	101 500	101 500
Forsikringspremie	666 127	598 384	652 000	664 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	25 600	9 023	20 000	25 600
Øredifferanser	0	1	0	0
Bank og kortgebyrer	9 998	11 924	12 000	10 000

Note 11 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre gebyrer	1 243	242	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	11 784	22 296	20 000	20 000
Sum	**2 653 899**	**2 571 586**	**2 705 500**	**2 837 100**

Note 12 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	8 252	6 130	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	4	0	0	0
Renter plasseringskonto	16 294	4 991	40 000	5 000
Sum	**24 550**	**11 121**	**40 000**	**5 000**

Note 13 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	1 938 861	1 958 721	1 938 000	1 759 020
Andre rentekostnader	79	33	0	0
Sum	**1 938 940**	**1 958 754**	**1 938 000**	**1 759 020**

Note 14 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Annen restanse	10 000	10 000
Periodisering kostnader	378 712	322 013
Erstatningsmessige skader	276 452	81 250
Påløpte renter	0	50 676
Sum	**665 164**	**463 940**

Kortsiktige fordringer

Note 15 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Kasse	0	3 924
BoligBanken 9666 01 11163	1 615 978	1 038 831
BoligBanken 9666 01 35372	42 900	27 646
Skattetrekkskonto	20 343	23 958
Sum	**1 679 221**	**1 094 359**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 16 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	**20 300**	**20 300**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-15 992 870	-17 294 359
Fra årets resultat	894 143	1 301 489
Sum annen egenkapital	-15 098 728	-15 992 870
Sum egenkapital	-15 078 428	-15 972 570

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

Note 17 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån 9490 70 68298	1 657 194	1 681 401
Gjeldsbrevlån 9490 70 68271	14 698 168	14 945 151
Gjeldsbrevlån 9490 70 68301	9 164 501	9 289 445
Gjeldsbrevlån 9490 70 70691	5 697 213	5 774 886
Sum	**31 217 076**	**31 690 883**

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant. Bokført verdi på panteobjektet er kr. 16 762 400,-

Note 18 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Nye leilighetsdører og oppussing oppganger	Betongrehabilitering garasjer og balkonger	Oppussing av vaktmesterleilighet	Ventilasjon i garasjer
Lånenummer:	**94907068301**	**94907068271**	**94907068298**	**94907070691**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2023	2023
Rentesats:	5.64 %	5.64 %	5.64 %	5.64 %
Beregnet innfridd:	05.04.2053	30.11.2050	30.03.2053	30.08.2053
Opprinnelig lånebeløp:	9 931 376	15 370 140	1 800 000	5 902 594
Lånesaldo 01.01:	9 289 445	14 945 151	1 681 401	5 774 886
Avdrag i perioden:	124 944	246 983	24 207	77 673
Lånesaldo 31.12:	**9 164 501**	**14 698 168**	**1 657 194**	**5 697 213**
Saldo 5 år frem i tid:	8 360 193	13 137 552	1 508 666	5 202 049

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907068271	7	82 581	578 067
	108	79 372	8 572 176
	20	72 223	1 444 460
	59	62 352	3 678 768
	2	55 406	110 812
	7	44 845	313 915
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907068298	7	9 311	65 177
	108	8 949	966 492
	20	8 143	162 860
	59	7 030	414 770
	2	6 247	12 494
	7	5 056	35 392
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907068301	7	51 490	360 430
	108	49 489	5 344 812
	20	45 032	900 640
	59	38 877	2 293 743
	2	34 546	69 092
	7	27 961	195 727
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907070691	7	32 009	224 063
	108	30 766	3 322 728
	20	27 995	559 900
	59	24 168	1 425 912
	2	21 476	42 952
	7	17 382	121 674

Note 19 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Borettsinnskudd	2 352 100	2 352 100
Sum	**2 352 100**	**2 352 100**

Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skattetrekk	20 343	23 958
Skyldig arbeidsgiveravgift	15 481	16 182
Påløpt arbeidsgiveravgift	2 731	2 407
Påløpte feriepenger	19 369	17 074
Påløpte renter	0	252
Forskudd/overdekn medlemskrav	2 000	1 000
Depositum	29 000	29 000
Sum	**88 924**	**89 873**

Note 21 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 308 013	356 984
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	894 143	1 301 489
Tilbakeføring avskrivninger	0	89 625
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-473 807	-440 075
Årets endring disponible midler	420 336	951 039
Disponible midler UB	1 728 348	1 308 013

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For A/L Eineåsen Borettslag

Styreleder	Mads Melgård Pedersen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Jon Are Bogsveen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Henning Ulf Hverven (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Hanne Katinka Løken (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Sindre Uggedal (sign.)	03.03.2026

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

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

Til generalforsamlingen i AL Eineåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo document key: ZDZV5-ITR0D-ZNU1E-CQD0X-PCQFE-UADHU

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZDZV5-ITR0D-ZNU1E-CQD0X-PCQFE-UADHU

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-04 14:33:14 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZDZV5-ITR0D-ZNU1E-CQD0X-PCQFE-UADHU

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i A/L Eineåsen Borettslag fredag 20.03.2026 kl. 18:00 - Digitalt via Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 74
- Antall blankt: 18
- Antall mot: 4
- Antall for: 52

Vedtak:

Styrelder Mads Melgård Pedersen ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 74
- Antall blankt: 12
- Antall mot: 4
- Antall for: 58

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 74 andelseiere som registrerte seg. Det ble ikke levert noen fullmakter, totalt 74 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Liv Oda Taksgaard.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 74
- Antall blankt: 13
- Antall mot: 4
- Antall for: 57

Vedtak:

Christian Biong ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 74
- Antall blankt: 14
- Antall mot: 5
- Antall for: 55

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 73
- Antall blankt: 14
- Antall mot: 10
- Antall for: 49

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 73
- Antall blankt: 12
- Antall mot: 24
- Antall for: 37

Vedtak:

Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 73
- Antall blankt: 10
- Antall mot: 31
- Antall for: 32

Vedtak:

Styret får kr 400.000 til intern fordeling. Godkjent.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 73
- Antall blankt: 11
- Antall mot: 2
- Antall for: 60

Vedtak:

Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for A/L Eineåsen Borettslag. A/L Eineåsen Borettslag 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.

A/L Eineåsen Borettslag 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 Støping av oppstillingsplass for containere til avfall

Styret ønsker å se på muligheten for å få støpt en permanent plass for containere til Papp/ Papir og Glass/Metall. Dette vil gjøre plassen mer funksjonell og enklere for renovatør.

Styret bes om at det gis godkjenning fra generalforsamlingen til å utrede, samt innhente tilbud og gjennomføre gitt at totalsummen ikke overstiger 650.000,-

Kostnaden finansieres over normalt driftsbudsjett noe som ikke medfører økte felleskostnader eller låneopptak.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 73
- Antall blankt: 4
- Antall mot: 34
- Antall for: 35

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å utrede, innhente tilbud og gjennomføre gitt at kostnad ikke overstiger 650.000,-

7. Saker fra beboere

7.1 Røyking

Hver vår/ sommer plages jeg av at det røykes alt for mye på terasser rundt om.Jeg har åpent terasse og vinduer så som alle andre, men jeg må stenge siden folk sitter og røyker så mye at det stinker inn i leileheten.Jeg får vondt i hodet.

Jeg vet at jeg tatt opp før og da har styret sagt at hva folk gjør på sine terasser er ikke noe dere kan styre.

Men då kommer vi da til og spille musikk, det er ikke lov etter et klokkeslett, fordi det er sjenanse for naboer. Visst, men da kan vi sette røyking er også en sjenanse for naboer.

Der jeg bodde før var det ikke lov og røyke etter kl23-07 på terassen, også et borettslag her i Bærum.

Dette med røyking på terassen er noe jeg vil ta opp igjen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 72
- Antall blankt: 7
- Antall mot: 33
- Antall for: 32

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt.

8. Budsjettforslag for 2026

Vedtak:

Styrets forslag til budsjett ble tatt orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

9.2 Valg av styremedlemmer

2 styremedlemmer skal velges.

Sindre Uggedal er på valg og stiller til gjenvalg

Hanne Katinka Løken er på valg og stiller til gjenvalg

Kristin Hofstad stiller til valg

Kort om kandidatene:

Sindre Uggedal:
Jeg er en 46 år gammel mann som bor i Bjørnebærstien 55, sammen med min kone og vårt barn, og vi har vært beboere siden 2012. Jeg ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem i borettslaget, og jeg bringer med meg en solid erfaring fra tidligere styrearbeid.

De siste to årene har jeg tjenestegjort som nestleder i styret, hvor jeg aktivt har bidratt til å implementere gode løsninger og påtatt meg vaktmesteroppgaver i perioder der vaktmesteren ikke har vært til stede. Min innsats har vært rettet mot å sikre et trivelig og fungerende bomiljø for alle beboere.

Jeg har en bred faglig bakgrunn, med utdannelse som elektromekaniker og fagbrev som industrimekaniker. For tiden jobber jeg som tekniker og med teknisk salg hos Sigum Fagerberg AS (sifag.no), en ledende aktør i Norge innen løsninger og salg av komponenter til ulike segmenter, inkludert vann og avløp (drikkevann og kloakk), industri, fjernvarme, vannkraft og havbruk.

Mine tidligere styreerfaringer i tillegg til vervet som nestleder og tidligere varamedlem i Eineåsen, stammer fra et borettslag i Ålesund, og jeg har tidligere sittet to perioder i styret der. Denne erfaringen, sammen med min tekniske bakgrunn og engasjement for fellesskapet, gir meg en god forståelse for de utfordringene og mulighetene som borettslaget vårt står overfor.

Jeg ser frem til fortsatt å kunne bidra ytterligere til et velfungerende og trivelig bomiljø for alle beboere, og håper på deres støtte til å bli gjenvalgt som styremedlem.

Hanne Katinka Løken:
Jeg bor i Bjørnebærstien 65 og ønsker å fremheve min vilje og dedikasjon til å bidra positivt til vårt borettslag ved å stille som styremedlem. Min erfaring som tidligere styremedlem gir meg et solid grunnlag for å ta meg dette vervet

Etter å ha sittet i styret ved flere tilfeller, med et år utenfor grunnet bytte av jobb og andre forpliktelser. Denne perioden har gitt meg verdifulle innsikter og erfaringer som jeg mener vil være til nytte for borettslaget. Jeg har fått anledning til å se borettslaget fra ulike perspektiver, og dette har styrket min overbevisning om viktigheten av et velfungerende styre for å skape et trivelig bomiljø for alle beboere.

Jeg ser fram til muligheten til å samarbeide med de andre styremedlemmene og bidra til å ta veloverveide beslutninger som vil gagne hele borettslaget. Jeg ønsker å jobbe for at borettslaget har åpenhet, samarbeid og trivsel.

Kristin Hofstad

Jeg ønsker å stille til valg som styremedlem.

Dersom de to styremedlemmene som er på valg blir valgt foran meg, kan jeg også stille

som vara.

Litt om meg selv:

Jeg er utdannet innen økonomi og personalledelse og jobber for tiden som administrasjonssjef på Vinderenhjemmet, sykehusetaten i Oslo kommune. Jeg har bodd på Rykinn i over 30 år, jobbet i Bærums Verk/Hauger som daglig leder og økonomisjef. Jeg har tidligere vært en del av håndballmiljøet på Rykinn i mange år, både som spiller, trener og ikke minst sittet i styret i 11 år. Jeg har et ønske om å sitte i styret, ikke bare for å bidra, men også pga. interessen for hvordan et borettslagsstyret jobber og fungerer.

Valg av styremedlem for STYRE

- Sindre Uggedal (Gjenvalg) - 46 stemmer
- Hanne Katinka Løken (Gjenvalg) - 45 stemmer
- Kristin Melby Hofstad - 45 stemmer

Vedtak:
Styret mener det er svært viktig med kontinuitet i styrets arbeid og vil derfor innstille Sindre Uggedal og Hanne Katinka Løken til 2 nye år som styremedlemmer.

Sindre Uggedal og Hanne Katinka Løken ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

Hanne Katinka Løken og Kristin Melby Hofstad hadde likt antall stemmer. Kristin stilte også til valg som varamedlem, og vil derfor tre inn i denne rollen etter avtalt.

9.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2-4 varamedlemmer for 1 år.

Varamedlemmene er også valgkomité. Varamedlemmet med flest stemmer er første vara, den med nest flest stemmer er andre vara osv. Første vara er stedfortreder ved tilfeller hvor et styremedlem er fraværende

Utgående personer
Thea Enger er på valg og stiller ikke til gjenvalg
Wenche Wilsbeck er på valg og stiller til gjenvalg

Kristin Hofstad stiller til valg
Hanne Katinka Løken stiller til valg
Johnny Furuhagen stiller til valg

Kort om kandidater:

Wenche Wilsbeck:
Jeg har vært en stolt beboer i Eineåsen Borettslag siden 1984, og gjennom årene har jeg aktivt deltatt i styret i forskjellige roller. Som både varamedlem og styremedlem i flere perioder har jeg opplevd gleden av å kunne påvirke beslutninger for vårt borettslag.

Min dedikasjon til borettslaget går også utover ordinært styrearbeidet. Jeg er en pådriver for ryddighet og trivsel i vårt borettslag. Å opprettholde et rent og ordentlig miljø er noe jeg tar på alvor, og jeg har oppmuntret mine medboere til å gjøre det samme. Jeg tror på viktigheten av å skape et hyggelig og trivelig borettslag for alle.

En annen viktig del av mitt engasjement er kommunikasjonen med kommunen og andre borettslag. Jeg har jobbet aktivt for å etablere og opprettholde gode forbindelser, noe som har ført til godt samarbeid.

Nå ønsker jeg å stille til gjenvalg for å fortsette å påvirke til positive og fornuftige løsninger til beste for alle beboere i borettslaget. Mitt sterke engasjement for vårt borettslag er drivkraften bak mitt kandidatur. Jeg ønsker å fortsette å bidra til et inkluderende og trivelig fellesskap, og jeg håper å fortsette å være en ressurs for Eineåsen Borettslag i årene som kommer.

Kristin Hofstad

Jeg ønsker å stille til valg som styremedlem,
Dersom de to styremedlemmene som er på valg blir valgt foran meg, kan jeg også stille som vara.
Litt om meg selv:
Jeg er utdannet innen økonomi og personalledelse og jobber for tiden som administrasjonssjef på Vinderenhjemmet, Sykehjemsetaten i Oslo kommune.
Jeg har bodd på Rykkinn i over 30 år, jobbet i Bærums Verk/Hauger som daglig leder og økonomisjef. Jeg har tidligere vært en del av håndballmiljøet på Rykkinn i mange år, både som spiller, trener og ikke minst sittet i styret i 11 år.
Jeg har et ønske om å sitte i styret, ikke bare for å bidra, men også pga. interessen for hvordan et borettslagsstyre jobber og fungerer.Hanne Katinka Løken:Jeg bor i Bjørnebærstien 65 og ønsker å fremheve min vilje og dedikasjon til å bidra positivt til vårt borettslag ved å stille som styremedlem. Min erfaring som tidligere styremedlem gir meg et solid grunnlag for å ta meg dette vervetEtter å ha sittet i styret ved flere tilfeller, med et år utenfor grunnet bytte av jobb og andre forpliktelser. Denne perioden har gitt meg verdifulle innsikter og erfaringer som jeg mener vil være til nytte for borettslaget. Jeg har fått anledning til å se borettslaget fra ulike perspektiver, og dette har styrket min overbevisning om viktigheten av et velfungerende styre for å skape et trivelig bomiljø for alle beboere.Jeg ser fram til muligheten til å samarbeide med de andre styremedlemmene og bidra til å ta veloverveide beslutninger som vil gagne hele borettslaget. Jeg ønsker å jobbe for at borettslaget har åpenhet, samarbeid og trivsel.Johnny FuruhagenJeg ønsker å stille til valg som varamedlem. Litt om meg. Jeg er gift og har 2 barn. Er i full jobb. Bakgrunn som mekaniker og jobber på delelager nå.Interesser er motor, teknikk og trening.
Kandidater:Wenche WilsbeckKristin Hofstad
Hanne Katinka Løken
Ved tilfeller der en person blir valgt inn som styremedlem, også stiller til valg som varamedlem vil alle stemmer denne personen får som varamedlem bli strøket.

Valg av varamedlem for STYRE

- Kristin Melby Hofstad - 38 stemmer
- Johnny Furuhagen - 32 stemmer
- Wenche Wilsbeck (Gjenvalg) - 31 stemmer
- Hanne Katinka Løken - 26 stemmer

Vedtak:

Kristin Melby Hofstad, Johnny Furuhagen og Wenche Wilsbeck ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

9.4 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 vårt boligselskap kan velge 5 delegerte.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 70
- Antall blankt: 10
- Antall mot: 7
- Antall for: 53

Vedtak:

Generalforsamling vedtar at valgt styreleder samt fire styremedlemmer fra årets generalforsamling, velges som delegerte til ABBLs generalforsamling. Disse vil navngis i protokollen.

Protokoll for A/L Eineåsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Mads Melgård Pedersen (sign.)	23.03.2026
Protokollvitne	Christian Mostue Biong (sign.)	23.03.2026

Boligopplysninger:

A/L Eineåsen Borettslag		**Vår ref.:**	24/43
BRINGEBÆRSTIEN 3		**Type:**	Tilknyttet borettslag
1348 RYKKINN		**Eiere:**	Arne John Moe, Ann Elisabeth Henriksen
Organisasjonsnr:	954 875 431	**Andelsnr:**	146

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 180**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	791
	FELLESUTGIFTER	5 147
	AVDRAG LÅN	242

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	166 657	Gjeld siste årsoppg.:	168 425
Klient ajourf. lån:	30 861 900	Klient gj. s. årsoppg.:	31 217 076

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907068298, Handelsbanken
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 11.09.2026: 5.64% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 319
- Saldo per 11.09.2026: 1 639 013
- Andel av saldo: 8 851
- Første termin/første avdrag: 30.04.2023 (siste termin 31.03.2053)

Lånenummer: 94907068271, Handelsbanken
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 11.09.2026: 5.64% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 291
- Saldo per 11.09.2026: 14 513 853
- Andel av saldo: 78 377
- Første termin/første avdrag: 30.04.2023 (siste termin 30.11.2050)

Lånenummer: 94907068301, Handelsbanken
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 11.09.2026: 5.64% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 319
- Saldo per 11.09.2026: 9 070 352
- Andel av saldo: 48 981
- Første termin/første avdrag: 05.05.2023 (siste termin 05.04.2053)

Lånenummer: 94907070691, Handelsbanken
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 11.09.2026: 5.64% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 324
- Saldo per 11.09.2026: 5 638 682
- Andel av saldo: 30 450
- Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.08.2053)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Mads Melgård Pedersen
Adresse:	Bjørnebærstien 65
Postnr/-sted:	1348 RYKKINN
E-post:	styret@eineaasen.no

Parkering: Se vedtektene

Boligopplysninger:

A/L Eineåsen Borettslag	**Vår ref.:**	24/43
BRINGEBÆRSTIEN 3	**Type:**	Tilknyttet borettslag
1348 RYKKINN	**Eiere:**	Arne John Moe, Ann Elisabeth Henriksen

Organisasjonsnr: 954 875 431

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	168 425	Andre inntekter:	132
Annen formue:	9 324	Utgifter:	10 462		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 93/365

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441875

Husordenreglement for Eineåsen Borettslag

Borettslagets styre er tillagt ansvaret for Husordensreglementet – jfr. Borettslagslovens § 5-11 – pkt. 4.
Husordensreglementet har sitt utspring i de vedtatte vedtekter for borettslaget samt intensjonene i Naboloven, og anviser de konkrete "kjøreregler" man ser er nødvendige i et bofellesskap som et borettslag faktisk er.
Styret anbefaler at disse Husordensregler sees i sammenheng med vedtektene, samt informasjon på borettslagets nettsider
Vedtatt på generalforsamling 10. mai 2016
Justert av styret 4. mai 2020
Sist endret generalforsamling 25. mai 2021.

1. GENERELT

1.1 HENSIKT
Husordensreglementet har til hensikt å skape gode forhold innen vårt borettslag. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med Husordensreglementet sikre beboerne trivsel og hygge i borettslaget. Ved at Husordensreglementet blir fulgt, og alle opptrer med respekt og forståelse overfor hverandre oppnås det trivsel

1.2 OMFANG OG GYLDIGHET
Husordensreglementet er en del av bruksretten til leiligheten, og meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglementet.

2. BRUK AV LEILIGHETEN

2.1 STØYBESTEMMELSER
Alle beboere plikter til enhver tid å opptre slik at de ikke er til unødig sjenanse for hverandre. NB! Husk det er lytt i våre hus.
Hamring, boring og annen støyende aktivitet skal være avsluttet innen kl. 20.00 på hverdager og innen kl. 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille!

2.2 SKADER/ANSVAR/FORSIKRING
Andelseier er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten. Om det oppstår store skader på leiligheten som for eksempel vannskade, brannskade og lignende - kontakt vaktmester - tlf. 905 70 808 og ABBL v/teknisk avdeling – tlf. 67 57 40 00. Borettslaget er forsikret med bygningskasko. I tillegg har borettslaget en glassforsikring som dekker alle vinduer i borettslaget. Ut over dette må beboer melde skaden via skadeskjema på ABBL sine nettsider eller epost til skade@abbl.no Se ellers vedtektenes § 21. Alle andelseiere må selv huske å tegne innboforsikring. Utenfor kontortid benyttes forsikringsselskapets alarmtelefon - Gjensidige 03100 For mer informasjon se ABBL sine hjememsider.

2.3 VEDLIKEHOLD av leiligheten er nærmere definert i vedtektenes § 6. Se spesielt om bytte av sluk.

2.3.1 PERSONLIG ANSVAR
Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig vedlikehold m.v., er andelseieren ansvarlig for.

2.3.2 BEGRENSNINGER - Det må ikke settes i gang utbedringer/ -vedlikeholdsarbeid mot fellesareal (f. eks utgangsdør) uten at styret har godkjent dette.

2.3.3 FOREBYGGENDE VEDLIKEHOLD – UNNGÅ TILSTOPPING - Skyll vasker og sluk en gang imellom med fettløsende midler som f.eks salmiakk (ikke benytt pulverprodukter). Dette løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann. Ved tilstopping kan det fås fettløsende avløpsåpner på styrerommet.

2.4 ANDRE INTERNE BESTEMMELSER
2.4.1 RISTING OG LUFTING av tøy og sengetøy skal ikke foregå fra vinduer eller balkonger.

2.4.2 BLOMSTERKASSER som henges på utsiden av balkongen må være forsvarlig sikret slik at de ikke faller ned. Blomsterkassene må tas ned om vinteren. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på toppen av rekkverkene.

2.4.3 BRANNSLUKNINGSUTSTYR som tilhører borettslaget, skal ikke fjernes fra leiligheten. Brannslukkings apparatet og røykvarsler er påbudt i alle leilighetene og blir fulgt opp av styret.

2.4.4 BRANNINSTRUKSEN er hengt opp i oppgangene. Alle beboere har et særskilt ansvar om å sette seg inn i denne. Denne finnes også på våre nettsider.

2.4.5 Det er forbudt å bruke fyrverkeri mellom blokkene.

2.5 GREIT Å VITE
2.5.1 NØKLER V-nøkler går til inngangsdør og garasje, og er beregnet på voksne. B-nøkler går kun til inngangsdør og er beregnet på barn. Den enkelte beboer er ansvarlig for at nøkler ikke kommer på avveie eller i hendene på uvedkommende. Ekstra nøkler kan bestilles hos vaktmester - mob. Tlf: 905 70 808 , og leveres beboer via posten (oppkrav).

2.5.2. STOPPEKRAN finnes i hver leilighet, normalt under kjøkkenbenken. Hovedstoppekran er i garasjeanlegget under hver oppgang. Ta eventuelt kontakt med vaktmester ved behov - tlf: 905 70 808.
Et godt råd:
Hvis rør springer lekk og stoppekran ikke straks kan stenges, surres et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

2.5.3 GRILLING på verandaen er tillatt, men kun med gass- eller elektrisk grill. Vis hensyn!

2.5.4 BRANNSTIGE (Modumstige) er montert på yttervegg. Denne kan kun utløses fra etasjen du står og nedover. I tillegg er det montert knusbar plate på verandaene mellom leilighetene i 3 og 4 etg.

2.5.5. UTLUFTING av leilighetene er ikke tillatt igjennom oppgangen – bruk vinduene. Spaltelukene i vinduene anbefales holdt åpne for å unngå undertrykk som kan oppstå pga. viften i luftekanalene. Dersom disse holdes lukket, vil det kunne komme trekk inn andre steder, som kan medføre ”sotflekker”. Det er ikke tillatt å koble tørketrommel og kjøkkenvifte til ventilasjonsanlegget. Det anbefales at man ”hurtiglufter” ved å åpne vinduene og/eller verandadøren for fullt i noen få minutter – også på vinterstid. Les mer om dette i eget skriv som ligger på våre nettsider.

3. TRAPPEOPPGANG

3.1 ORDEN OG RENHOLD
Oppgangene skal til enhver tid være ryddet og rengjort slik at det ikke skapes mistrivsel eller helsefarlige forhold. Renholdet utføres ukentlig av et innleid firma.

3.2 MERKING AV INNGANGSDØR
Inngangsdør til hver leilighet skal beboer selv merke med navneskilt. Vaktmester er behjelpelig med å skaffe navneskilt til ringetablå og postkasser - mob. tlf. 905 70 808.

3.3 ANNET
Utgangsdøren i første etasje skal til enhver tid være låst! Kun barnevogner kan settes under trappen i første etasje. Det er forbudt å røyke i oppgangene og levende lys er strengt forbudt.

4. RENOVASJON

4.1 AVFALLSSORTERING
Det finnes 2 lokasjoner i borrettslaget hvor man enkelt kan utøve kildesortering etter instrukser gitt av kommunen. Alle lukene er merket med type avfall. Unntak er papp og papir hvor det finnes containere ved parkeringsplassen. Glass og metall finnes det egne gjenvinningsstasjoner i nærområdet.
For mer informasjon om kildesortering anbefales du å kontakte kommunen direkte

5. HUSDYRHOLD

5.1 SØKNAD
Husdyrhold er kun tillatt etter innvilget søknad. Søknad om husdyrhold skal sendes styret på fastsatt skjema, hvor underskrifter av alle oppgangens beboere fremkommer.

5.2 STELL OG LUFTING AV DYRENE - BÅNDTVANG
De som har fått tillatelse til å holde husdyr, plikter å gi dyrene forskriftsmessig stell og passe dem slik at de ikke er til sjenanse for øvrige leieboere. Ved lufting av dyr skal dette foretas av en person som mestrer dyret. Uavhengig av den generelle båndtvang i Bærum kommune, skal hunder holdes i bånd på borettslagets område hele året. Dette gjelder også i oppgangene. Det er kun tillatt med innekatt i borettslaget.
Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten uten at eieren er sikker på at dette ikke medfører sjenanse for naboer.

EKSKREMENTER SOM DYRET MÅTTE ETTERLATE SEG I TRAPPER, GANGER, PLENER, VEIER, SANDKASSER E.L. SKAL STRAKS FJERNES!

5.3 SKADER OG KLAGER - KONSEKVENSER
Ved enhver skade som påføres borettslagets eiendom av hund/katt blir eieren av dyret erstatningspliktig.
Regler for dyrehold er ment å fremme et mer ansvarsbevisst dyreforhold. For husk, det er dyreeieren selv som i de fleste tilfeller er skyld i opposisjon mot dyret. Eventuelle klager skal rapporteres skriftlig til styret. Dersom eieren ikke retter seg etter skriftlig advarsel, kan styret forlange dyret fjernet med 1 - en måneds varsel. Brudd på dette er likelydende med brudd på husleiekontrakten (boretten).

6. BODER/YTRE ROM

Alle leiligheter disponerer en bod som ligger i tilfluktsrom eller i garasjeanlegg. (Se også § 8 i vedtektene)

6.1 GENERELT

Alle andeler har tilgang til bodareal ved hjelp av elektronisk brikkelås. Alle andeler har fått utlevert 1 stk. nøkkelbrikke. Om denne av en eller annen grunn er blitt borte kan beboer kjøpe ny brikke ved å ta kontakt med vaktmester i hans arbeidstid eller oppgangskontakt, se eget oppslag. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander/væsker i bodene som for eksempel, men ikke begrenset til, bensin, spraybokser, løsemidler, rengjøringsmidler, oljeholdige produkter etc.

6.2 MERKING

Boden skal merkes med navn/nr. Umerkede boder kan tømmes uten forvarsel av styret. Boden kan leies ut, men dette skal meldes styret på eget skjema.

6.3 TØMMING FØR FRAFLYTTING

Beboere som har bod, er pliktig til å tømme denne før fraflytting.

7. GARASJER

7.1 GENERELT

Alle leiligheter unntatt 1-roms leilighetene, disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegget. Unødvendig opphold og kjøring i garasjen er ikke tillatt. Kjøretøy parkert utenfor faste henviste plasser, vil bli fjernet for eiers regning. Alle kjøretøy som er parkert i garasjen skal være forsikret.
Garasjeplassen kan leies ut, men kun til andre beboere i borettslaget. Dette skal meldes styret på eget skjema. Vi anbefaler alle andelseiere om å bruke fjernkontroll for åpning av garasjeportene. Disse fås
kjøpt hos vaktmester eller av bodvakt. Skal ikke ligge synlig i bilene.

7.2 TILGANG OG BRUK

Uvedkommende og folk som ikke bor i borettslaget skal ikke ha tilgang til garasjen, og den skal til enhver tid holdes låst. Barn skal ikke oppholde seg i garasjene uten grunn.
Fellesgarasjeanlegget tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner, vask eller brannfarlige arbeider av noe slag.

7.3 ORDEN

Kun bilens naturlige tilbehør kan oppbevares i garasjen. Dette innbefatter: ski/ takboks og dekk. Sykler kan også plasseres der. Intet av dette som her er nevnt må være til hinder for fremkommeligheten i garasjeanlegget. Garasjeplassen skal holdes ryddig.

7.4 DEKKOPPHENG OG SKAP

Det vil være mulig å ha enten et skap eller oppheng for dekk.
Kan bestilles via borettslagets nettsider. Vaktmester tar kontakt for betaling og installasjon

7.5 ILDSFARLIG MATERIALE og væsker skal ikke oppbevares i garasjen.

7.6 EL-BIL
All lading av EL-bil forekommer etter gjeldende løsning for beboere. Informasjon rundt opprettelse og bruk av ladepunkt finnes på våre nettsider.

7.7 VEGGER, SØYLER OG TAK
Det skal ikke forekomme noen form for borring, banking eller annen form for endring i garasje. Det er katodisk beskyttelse i betongkonstruksjonen som kan skades av endring.
Ved overtredelse av denne bestemmelsen vil beboer bli satt økonomisk ansvarlig.

8. PARKERING

8.1 GENERELT
Parkeringsplassen ute er kun beregnet på beboernes biler og gjester. Lastebiler kan kun parkeres på parkeringsplassen ute etter nærmere avtale med styret – se pkt. 8.2.

8.2 DOKUMENTASJON AV PARKERINGSBEHOV
Andelseiere som ønsker å benytte den store parkeringsplassen til opplag for campingvogn eller tilhenger, skal sende skriftlig søknad om dette til styret. Styret ser det som en fordel å få kartlagt andelseiernes parkeringsbehov, mye på grunn av en del uvedkommende langtidsparkering. P-plass kan imidlertid ikke garanteres pga. mulig plassmangel.

8.3 FORBUDT OMRÅDE
All parkering foran inngangspartiene og på områder som ikke er avsatt til parkering er forbudt. Ulovlig parkering kan medføre borttauing på eiers regning. Det foreligger her en avtale med redningsselskapet NAF. Vi vil også minne om at beboerne er ansvarlige for å opplyse sine gjester om parkeringsbestemmelsene.

8.4 UREGISTRERTE KJØRETØY
Skal ikke hensettes i garasjen eller på parkeringsplassen. Disse vil bli fjernet av styret for eiers regning og risiko uten forvarsel. Det foreligger her en avtale med redningsselskapet NAF.

9. SYKLER

Sykler skal parkeres i sykkelstativer utenfor hver oppgang i sommerhalvåret – ikke hensettes ved innganger, oppkjørsler, i oppganger eller kjellerbodgangen. Ved første snøfall skal sykler plasseres i sykkelbod eller på garasjeplass.

10. UTOMHUSANLEGGENE

10.1 GENERELT
Vær med å verne om vegetasjonen og beplantningen, og vær behjelpelig med å lære barna forståelse for hvor skadelig det er å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene. Bruk de opparbeidede atkomstveier til husene, og unngå at det blir laget snarveier da disse lett blir "alfarvei". Plenene tåler normalt bruk/lek! Fotballsparking og sykling på plenene er ikke tillatt, men henvises til ballplass bak Bjørnebærstien 55-59.

10.2 TREFELLING skjer kun når/hvis søknad på fastsatt skjemaer godkjent av styret.

10.3 GRILLPLASSEN ved Bjørnebærstien 55 er for alle beboere i borettslaget, og har god

kapasitet.

10.4 LEKEPLASSENE er for alle barna i borettslaget. Aktivitetene er regulert gjennom oppslag på egne skilter. Det skal være ro på lekeplassene etter kl. 2100.

10.5 TAKENE
Ferdsel på takene i borettslaget er forbudt. Takdekket kan av den grunn bli ødelagt med risiko for vannlekkasje, noe som igjen kan forårsake store skader i leilighetene.

11. ANNET

11.1 MARKISER - FARGER
Markiser kan settes opp av den enkelte beboer, men skal ha samme farge/mønster på duken. Fargekombinasjonen i vårt borettslag er blå og grå stripet.

11.2 UTLÅN AV BILTILHENGER
Borettslaget har tilhenger til utlån - gratis. Kontakt vaktmester/styret for bestilling og nøkkel - tlf. 905 70 808 (09.00-15.00)
Låntaker er økonomisk ansvarlig for evt. skader eller andre mangler som oppstår i låneperioden

11.3 FELLESUTGIFTER (husleie) skal betales hver måned. I denne inngår bl.a. varmtvann, off. utgifter, tv, internett og vaktmester – jf. vedtektenes § 20. Evt. økning i kapasiteten for TV- og internett-tilgang bestilles direkte hos signalleverandøren og bekostes av den enkelte beboer selv.

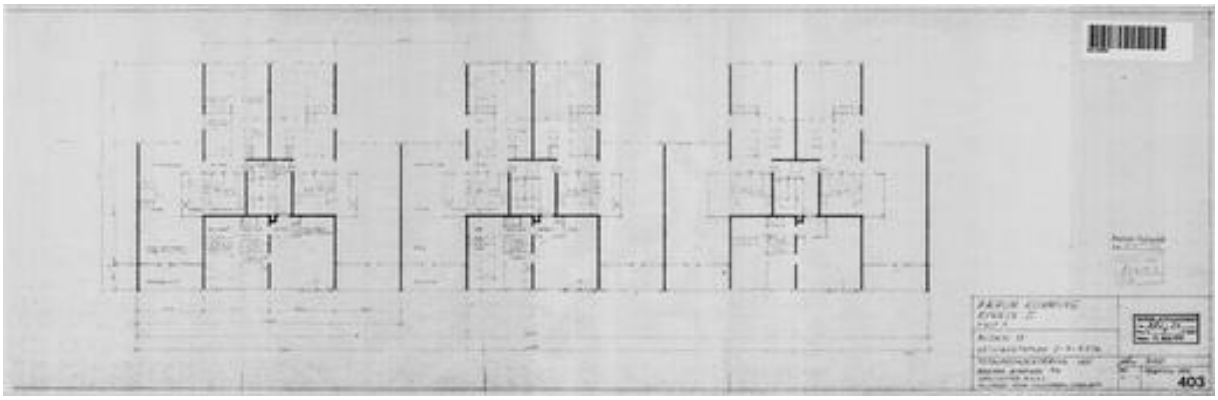
11.4 BILTRAFIKK i borettslaget skal kun gjøres i ytterste nød, ved utrykning og flytting/møbeltransport.
Veien gjennom borettslaget er en kommunal vei åpen for allmenn ferdsel, klassifisert som gangvei.

11.5 KLAGER skal meldes skriftlig til styret; beboer@eineaasen.no eller i postkasse i døren på styrerommet, Bjørnebærstien 61.

12. KONSEKVENSER FOR BRUDD PÅ VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLEMENT

12.1 STYRETS MYNDIGHET
Styret har myndighet til å beslutte utkastelse av beboere som ikke retter seg etter vedtektene/-husordensreglementet og skriftlige advarsler.

12.2 TVANGSSALG
Ved vedvarende problemer for eksempel med høylytt festing rettes en skriftlig klage til styret. Styret kan etter skriftlige advarsler gi salgspålegg til ustyrlige beboere. Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, kan styret begjære boligen tvangssolgt.



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

Megleropplysninger

Gnr:	**93**	Bnr:	**365**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bringebærstien 3, 1348 RYKKINN**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
70/683	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
94/1141	Tilleggsisolering og fasadeendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

FERDIGATTE FERDIGATTEST

Bærum kommune

10/1-73

BRINGEBÆRSTIEN 1,3,5

Lerduoveien 683-70

93 189 14 3/1-73

Nybygg

Blokk med garasje

Bærum kommune v/eiendomssjefen

Ark. Klippgen-Holm-Halvorsen-Lysklætt

Ragnar Evensen A/S

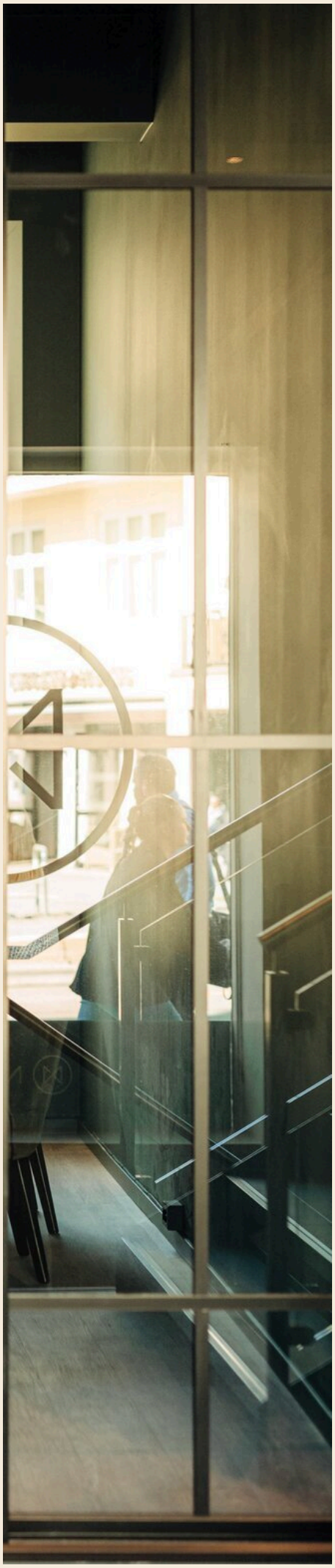
Torstein Olsen

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0276/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bringebærstien 3 1348 RYKKINN
Matrikkel: Gnr 93, bnr 365 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Runa Røhmer Moen

Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
r.moen@nordvikbolig.no
950 80 751