PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

NANSENLØKKA 40

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

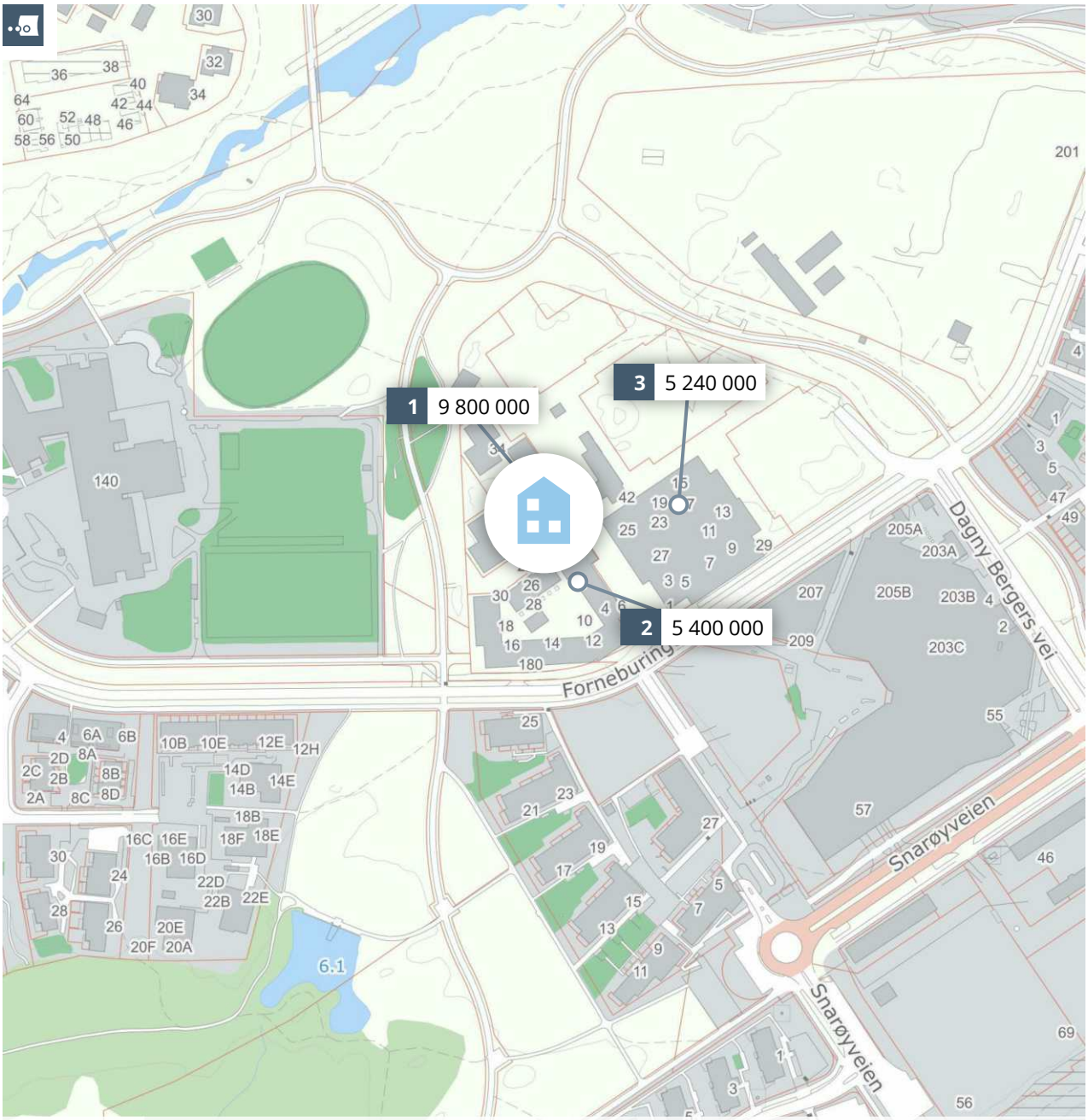
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NANSENLØKKA 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 03.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Tor Martin Tinderholt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nansenløkka 40, 1364 FORNEBU

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 41 BNR 2561 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Snarøya 29

Verdivurdert til

5 900 000

0	5 900 000	118 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	5 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	3 607
Formue	0
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nansenløkka 38				06.09.2025	9 690 000	**9 800 000**	0	9 800 000	**120 988**
	81 m²	2024	2. etg	2 sov						
2	Nansenløkka 8				10.10.2025	3 100 000	**3 100 000**	2 300 000	5 400 000	**117 391**
	46 m²	2024	3. etg	1 sov						
3	Nansenløkka 17				05.05.2026	4 250 000	**4 300 000**	940 000	5 240 000	**124 762**
	42 m²	2026	2. etg	1 sov						

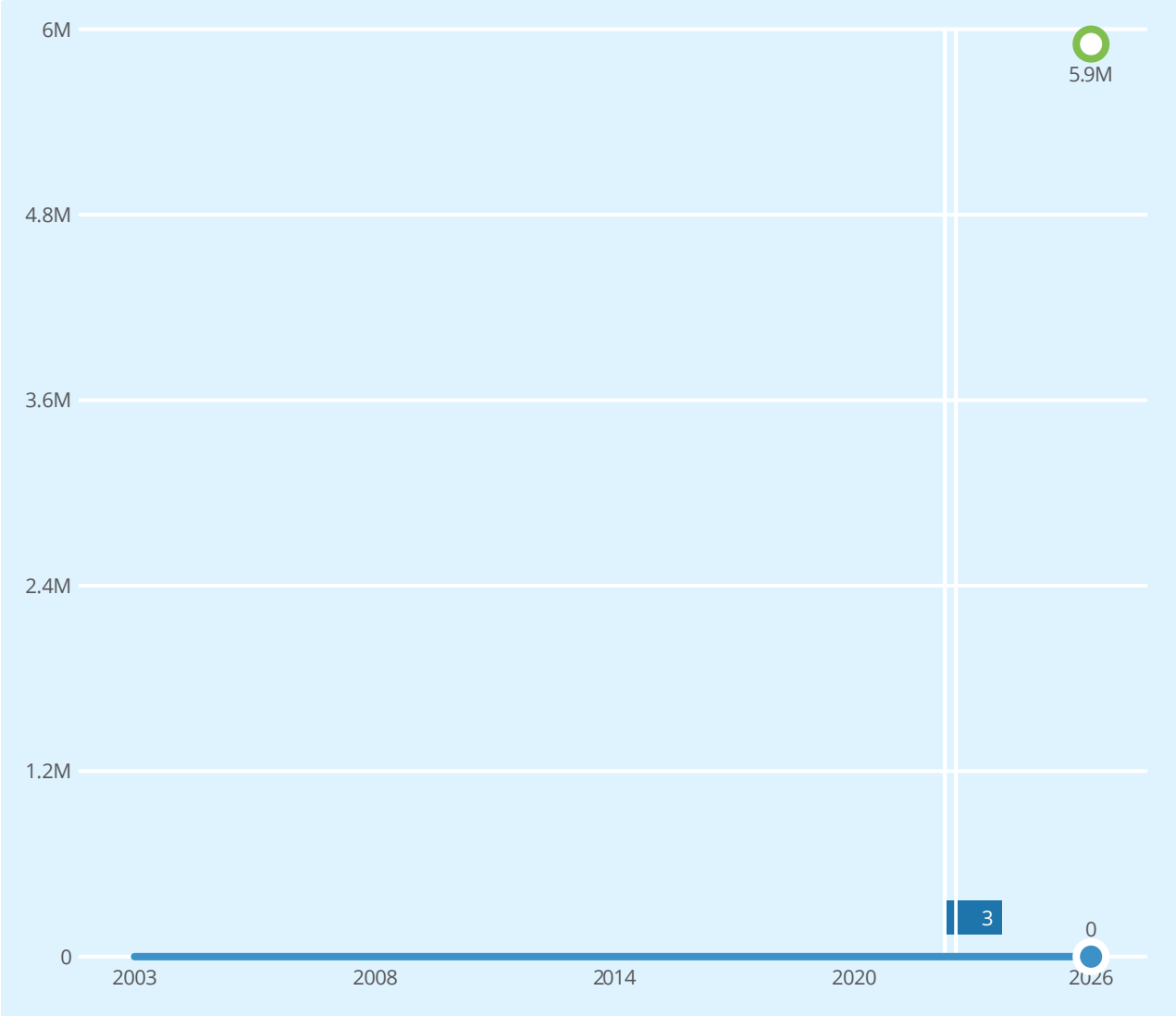
Dette er en lekker og moderne 2-roms leilighet som ligger fint til i byggets 2. etasje med gode solforhold i rolige omgivelser. Leiligheten er fra 2024 og byr på høy standard med gode komfortable og moderne løsninger, er godt isolert, har balkong og en luftig og sosial planløsning. Her bor du med alt du trenger rett i nærheten: kjøpesenter, flotte turområder og strand og sjø ligger kun få minutters gange unna.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.08.2026			5 900 000	0	0	0	4
20.01.2025		20.01.2025	-	2 300 000	0	2 300 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Snarøya 29 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

12.2M
11.9M
11.6M
11 241 000 Prisantydning i snitt
11.0M
10.7M
10.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
135
dager

Leiligheter solgt i Snarøya 29 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

8 788 000 Prisantydning i snitt
8 752 000 Salgspris i snitt
8.7M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

123 348 Snarøya 29 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
118 000 Nansenløkka 40 Totalpris 5 900 000

87 437 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260358
Addresse	Nansenløkka 40		
Postnr.	1364	Sted	FORNEBU
Selgers navn	Marie Elisabeth Pedersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Januar 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1, 5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind, DNB

Polise/avtalenr.:

34849854

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

noe setningsskade pga. nybygg.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sikret balkong med ekstra stolper for å passe på at barn ikke kan klatre ut.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

usikker

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.07.2026

Signert av *Marie Elisabeth Pedersen*

Initialer selger:
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Nansenløkka 40, 1364 FORNEBU

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 2561

Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26249 **Eiendomsverdi ref nr:** OT7731

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2.etasje med balkong.
Beliggende på Fornebu.

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.
Oppvarming via gulvvarme i oppholdsrom.

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 5 m².
Impregnert tregulv mot betongdekke.
Lysarmatur og stikkontakt på fasade.
Rekkverk i stål/aluminium.

Flislagt baderom fra byggeår.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Kompositt benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

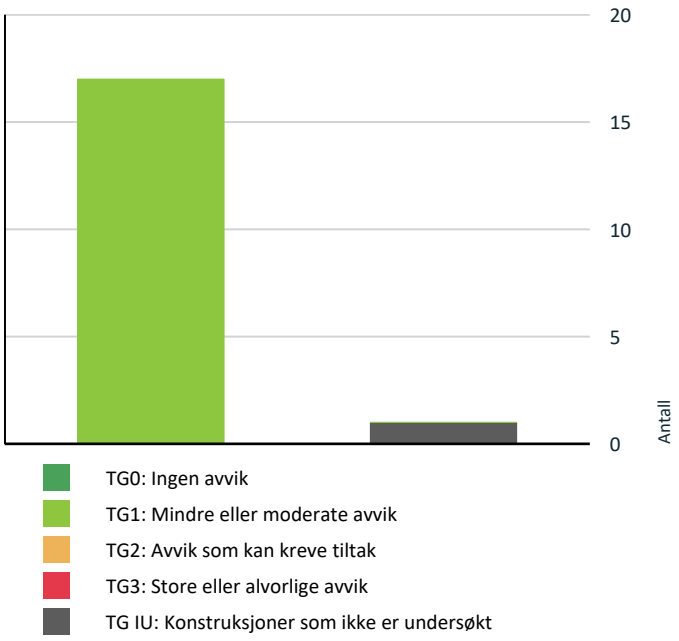
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
2024

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene.
Vinduene har utvendige alu-profiler.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra byggeårene.
Døren har utvendig alu-profil.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 5 m².

Impregnert tregulv mot betongdekke.
Lysarmatur og stikkontakt på fasade.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 104 cm.

___

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 2024 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utvendig fasade forblendet med sprekkmurt teglstein.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med papp/membran.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 2024, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad og i entré.
Ellers parkett.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad og i entré.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,60 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, 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. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Største målbare avvik som ble registrert basert på stikkprøvetest:
Stue: 3 mm over hele rommet.
Soverom: 3 mm over hele rommet.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeår.

___

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

____

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 50 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom
topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i
tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og membran fra byggeår.

—

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.

Tilstandsrapport

Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.
Gulv måles ikke

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Kompositt benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

———

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen
indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til balansert anlegg.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i himling på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Motorenhet plassert i bod.
Spalter under dører bidrar til luftgjennomstrømmning,

Det er ikke fremlagt beskrivelse av anlegget som er kontrollert ut fa luftstrøm i de ulike ventiler.

—

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befaringstidspunktet.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra byggeåret i alle oppholdsrom i følge eier.

Det er opplyst av eier at anlegget fungerer som normalt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra at anlegget fungerer som tiltenkt på nåværende tidspunkt.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 63 A og 9 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

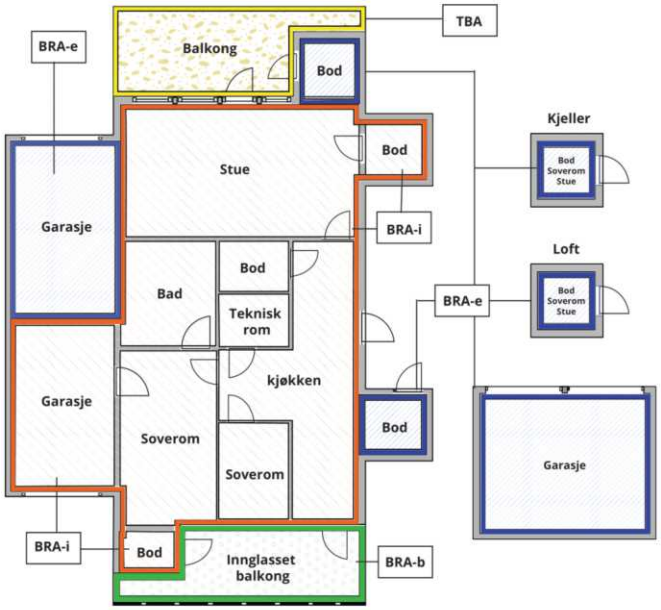
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	50			50	5
Kjeller (bod)		5		5	
SUM	**50**	**5**			**5**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom og kjøkken/stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 5 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 5,4 m².

Boden er merket med nr B-146.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Marie Elisabeth Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	2561		0	3666 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Nansenløkka 40

Hjemmelshaver
Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG	929180321	H0203		Pedersen Marie Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
23

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Bygning oppført i 2024 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utvendig fasade forblendet med sprekkmurt teglstein.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med papp/membran.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i

Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

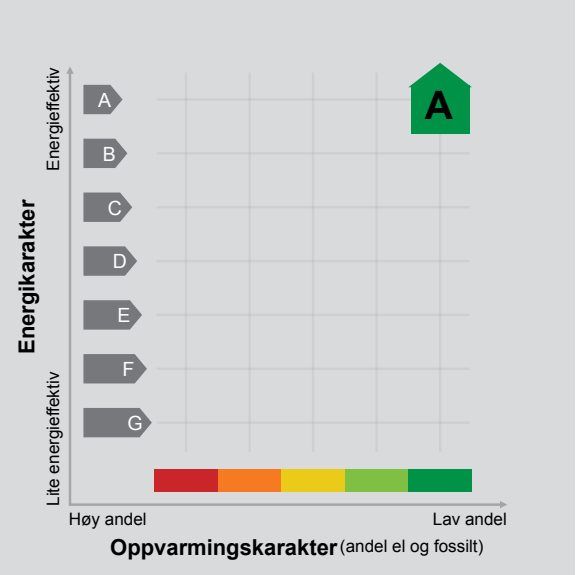
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

ENERGIATTEST

Adresse	Nansenløkka 40
Postnummer	1364
Sted	FORNEBU
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	2561
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300980118
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-164292
Dato	04.09.2025
Innmeldt av	Skanska Norge AS



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.enova.no/energimerking.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nansenløkka 40	300980118	H0203	0	0	23

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	129 m³
U-verdi for yttervegger	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,86 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,04 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	41,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	21.08.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,90 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,90 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,61 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.9.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Skanska Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	5,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	1,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	3,5 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	70,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 578 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	72,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1 938 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	72,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 578 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

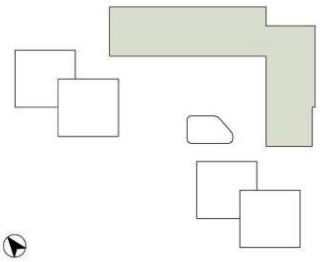
Elektrisitet	1 742 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1 836 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 578 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,9 %

E-03



LOKALISERINGSFIGUR:



0m 1m 3m 5m 10m

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
C	17.03.2023	Oppdatering til IG-søknad-04 tott bygg	DJM	EF
B	06.04.2022	Rev. tekstring plan, IG-søknad-01. Rev. kjellerhjørne	MMH	EUO
A	20.10.2021	Komplettering rammesøknad	EUO	DM

Nansenløkka - K2	PROSJ.NR.: 116704	INNHOLD: Plan 2	TEGN. NR.: 2-A-02-A-20-01	REV.: C
FASE: Detaljprosjekt	MÅL: 1:200 /A3	DATO: 05.07.2021	ENTREPRENØR: Skanska -	TILTAKSHAVER: OBOS -
FIL: C:\Users\euo\Documents\116704_Nansenlokka K2 Sentralfil_euoM3JWX.rvt		SIGN: EUO		

DYRVIK ARKITEKTER Grensen 3 0159 OSLO Tlf: 22 99 91 00

Plottedato: 17.03.2023 13:35:23

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Sigurd Bergseng
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260358 . Vår ref.: 2130-1-2006 Dato: 27.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag
Organisasjonsnr:	929180321
Andelseier:	Pedersen, Marie Elisabeth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2006
Adresse:	Nansenløkka 40, 1364 FORNEBU
Andelsnummer:	23
Gnr.	41
Bnr.	2561

Borettsinnskudd: Kr. 2 300 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3102814.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering (herunder organisering): Parkering i egen eiendom, 41/2578, borettslaget eier anleggseiendom 50/50 med Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag. Nansenløkka Kvartal 1 & 2 garasjesameie (0334). Borettslaget har 94 parkeringsplasser, hvorav 10 stykker er forbeholdt gjesteparkering og 5 plasser forbeholdt bildeling. 66 parkeringsplasser ligger i system, 12 på fast dekke. Kjøpt parkering disponeres som vedtektsfestet bruksrett i borettslagets eiendom/fellesarealer. Plassene kan kun selges til andelseiere i borettslaget. Det må meldes særskilt fra om eierskifte av garasjeplasser til eierskifte@obos.no og til nansenlokka1-2garasje@styrerommet.no. Det påløper eierskiftegebyr etter gjeldende satser. Det påløper felleskostnader for parkeringsplassen. Avregning energi, avregningsselskap, prosess: Kunde faktureres direkte via Smartly/Lyse Energi OBOS-nøkkelen: JA Reklamasjonshåndtering og endring av bruker ved eierskifte: Bygr. Tidligere eier må gi ny eier tilgang ved overtakelse. IN: Borettslaget har IN-ordning. Første gang ved innflytting/oppgjør, deretter to ganger årlig, fastsatt til 30.05 og 30.11. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om prisregulering og forkjøpsrett. Se borettslagets vedtekter. Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon, vises det til boligselskapets vedtekter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208449583
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	147 805 000,00
Innfrielsesdato:	28.02.2065
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med januar 2030

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 607,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820844958; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820844958; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 607,20	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	46,-
Fradragsberettigede kostnader:	201,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	470,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208449583
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i januar 2030 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,- pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mia Gabrielle Tande Gabrielsen pr. e-post: mia.gabrielsen@obos.no eller telefon: 22 86 56 29.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Sigmund Olav Lie, e-post: sigmund_lie@hotmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten ikke benyttes)		
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

VEDTEKTER

FOR

NANSENLØKKA KVARTAL 1 og 2 GARASJESAMEIE

Gnr. 41, bnr. 2578 i Bærum kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Nansenløkka Kvartal 1 og 2 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiegjenstanden omfatter en fradelt eiendom under bakkenivå gitt gnr. 41 bnr. 2578 i Bærum kommune. Anleggseiendommenes grenser mot andre eiendommer fremgår av matrikkelbrev utstedt av Bærum kommune. Sameiegjenstanden består av arealer for parkering for bil, MC og sykkel, boder og felles tekniske installasjoner, inkludert kjørearealer (Garasjeeiendommen).

Garasjesameiet består av til sammen 161 parkeringsplasser for bil. Disse er fordelt mellom de fremtidige Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag og Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag slik:
Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag (Nansenløkka Kvartal 1) har 94 parkeringsplasser, hvorav 10 stk bilplasser er forbeholdt gjesteparkering,
Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag (Nansenløkka Kvartal 2) har 62 parkeringsplasser, hvorav 6 stk er forbeholdt gjesteparkering.
Det er totalt 16 parkeringsplasser for bil forbeholdt gjesteparkering. Disse skal være tilgjegelig for begge sameiere samlet.

På Nansenløkka er det totalt 5 plasser som er forbeholdt bildeling. Utbygger bestemmer selv hvor de skal ligge til enhver tid. Dersom det frigjøres plass utvendig til bildeling, har utbyggger rett til å selge parkeringsplasser innendørs brukt til dette, så lenge det stilles totalt 5 plasser til disposisjon for bildeling på Nansenløkka.

Til sameiet hører også en heis plassert i Nansenløkka 1 Sameie/Nansenløkka Kvartal 1 og 2 Garasjesameie. Begge borettslag har tilgang til heis og kostnader fordeles etter nøkkelen i garasjesameiet.

Sameierne fremkommer av grunnboken, og eier en lik ideell part hver av sameiegjenstanden. Det betyr at sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av eiendommen.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å forvalte Garasjeeiendommen til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 1 følger en tegning over Eiendommene med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte borettslagene har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om den er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameiernee har en ideell andel i sameiet angitt i tinglyst skjøte.

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til nærmere bestemte parkeringsplasser for hhv. bil, MC eller el-bil fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Hver sameieandel skal være tildelt et nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

Bruksrettene kan selges til andelseiere i Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag eller Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag. Garasjeplasser og boder disponeres som de overliggende borettslags fellesareal, og det er således styret i borettslagene som regulerer bruken av plassene.

Garasjeplass kan i utgangspunktet fritt leies/lånes ut internt borettslagene/sameiene.

Salg/utleie/utlån av garasjeplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Montering av ladeuttak for el-bil er kun tillatt etter forutgående samtykke fra styret og etter de retningslinjer som er vedtatt av styret.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra-ordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 6.

§ 8

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger stemmer sameierne etter intern sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøte. Det velges en leder særskilt, samt 2-4 styremedlemmer. Styret består forutsetningsvis av medlemmer som også sitter i de to borettslagene (eierne) sine styrer.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representeres sameiet av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 11

Revisor

Sameiermøtet kan velge revisor.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet v/styret og ikke den enkelte Sameier.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen skal fordeles slik at Nansenløkka Kvartal 1 står for 60 % og Nansenløkka Kvartal 2 står for 40 %. Dette til tross at eiendommen eies med en ideell halvpart hver, og er basert på reell utnyttelse av eiendommen.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf. § 17

b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av Garasjeeiendommen

c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon

d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

e. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner

f. renhold av fellesarealer

g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

h. kostnader til drift og vedlikehold av felles innkjøringsport og felles adkomstareal til garasjeanlegget.

2. Det blir inngått avtale med en tredjepartsløsning for betaling av lading til el-bil.

Det vil bli montert strømmåler for hver el-bilplass. For disse plassene betales det etter målt forbruk, og innkreving skjer via tredjepart.

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt. 1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til eier.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à-konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (den ideelle andel i sameiet med bruksrett til parkeringsplass). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonslovens § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Når skade på garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, kan vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket at en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlån eller på annen måte). Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskifting av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkler/portåpner.). Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler.

§ 17

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

§ 18

Forsikring

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 19

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret har etter disse vedtekter en generell fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av eiendommens arealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor de rammer sameiermøtet har gitt.

§ 20

Midlertidig bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet ”Nansenløkka” er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 600 boliger fordelt på delfelt. Utbygger, Nansenløkka Utvikling AS, evt. den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Nansenløkka AS har som utbygger av eiendommene innenfor reguleringsområdet rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet «Nansenløkka» er ferdig utbygget, er borettslag og sameier, andelseiere og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Borettslagene og sameiene er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av eiendommen midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Nansenløkka".

§ 20

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

VEDTEKTER

FOR

NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG

org.nr. 929 180 321 vedtatt i stiftelsesmøte den 03.02.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Nansenløkka Kvartal 2 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 9.4. på Fornebu, kalt «Nansenløkka».

(3) Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt boligselskapenes eiendom utskilt som separat(e) eiendom(mer), skal ligge i sameie mellom boligselskapene innenfor delområde 9.4. eventuelt overskjøtes huseierforeningen.

(3) Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Nansenløkka Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor delområde 9.4.

(4) OBOS Fornebu eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt ”Fornebu Felles”. Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor OBOS Fornebu AS, Rolfsbukta AS og Hundsund AS utbyggingsprosjekter, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening. Nansenløkka Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

(5) Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til grøntarealer/uteareal innenfor delområde 9.4. som forvaltes gjennom Nansenløkka Huseierforening og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Bærum kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Bostart-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. OBOS fører oversikt over hvilke andeler som til enhver tid omfattes av OBOS Bostart-vilkårene. For andeler med OBOS Bostart-vilkår, gjelder følgende særlige regler for overføring og prisregulering:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (**Prisregulert kjøpesum**). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i **Opprinnelig kjøpesum**, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum
- Andel fellesgjeld på det tidspunkt OBOS BBL skal overta andelen
= Prisregulert kjøpesum

Bruktboligprisstatistikken som utgis av Eiendom Norge i samarbeid med Eiendomsverdi AS og Finn.no skal legges til grunn for prisreguleringen av Opprinnelig kjøpesum. Følgende indeksvariabler legges til grunn:

- Månedsindeks (Jan.2003=100).
- Område Bærum, og hvis Bærum ikke lenger utgjør et eget område, gjelder det mest avgrensede statistiske området eller region som Bærum er en del av
- Boliger i alt

Ved beregning av Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum, anvendes den nyeste Prisindeksen som foreligger henholdsvis på tidspunktet opprinnelig kjøpekontrakt for andelen ble inngått og på tidspunktet fristen for å benytte forkjøpsretten begynner å løpe, jf. lov om borettslag § 4-15. Dersom OBOS BBL kjøper andelen iht. et kjøpstilbud fra andelseier, anvendes Prisindeksen på det tidspunkt tilbudet om kjøp ble mottatt av OBOS BBL.

Dersom statistikken som inngår i definisjonen av Prisindeksen, ikke finnes på tidspunktet når OBOS BBL skal kjøpe andelen, må indeksjusteringen skje etter (i prioritert rekkefølge):

1. Indeksen som må anses å ha overtatt den posisjon som bruktboligprisstatistikken utgitt av Eiendom Norge har i dag, jf punkt 21.3.1. bokstav b).

2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn:
- Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks (2015=100)
- Boligprisindeks (statistikkvariabel)
- Bærum, eventuelt det mest avgrensede statistiske området eller region som Bærum er en del av
- Blokkleiligheter (boligtype)

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår. Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en ordinær boligkjøper. Det er inngått sameieavtaler som regulerer partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen.

Sameieavtalen gir boligkjøperen rett til å innløse OBOS' eierandel i boligen til en indeksregulert kjøpesum.

Innløsning forutsetter at alle vilkår for innløsning som følger av sameieavtalen med bilag, er oppfylt.

Ønske om innløsning av eierandel skal varsles med en melding om innløsning («Innløsningsmelding») med opplysning om hvor stor eierandel i boligen som kreves innløst. Innløsning kan kreves kun én gang pr. år, og Innløsningsmelding skal sendes i perioden 1. april – 1. mai. Innløsningsmeldingen skal sendes til følgende epostadresse:

deleie@obos.no

Hele boligen utgjør 10/10, og kjøper kan kun innløse hele tideler av boligen. Innløsningsmeldingen skal derfor angi hvor mange 10-deler av boligen som ønskes innløst.

Indeksregulert kjøpesum kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen, ikke gir kjøper rett til å innløse en eierandel av boligen til en innløsningssum basert på en lavere boligverdi enn Ordinær kjøpesum.

Verdiøkning som skyldes kjøpers tilvalg, endringer, vedlikehold eller oppgraderinger, inngår ikke i beregningsgrunnlaget for Innløsningssummen. Men boligens verdiøkning som følge av det avtalen omtaler som Fellestiltak, inngår i beregningsgrunnlaget for innløsningssummen. Verdiøkningen av Fellestiltak skal anses å være lik boligens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere Fellestiltaket.

De nærmere vilkårene for innløsning og for deleiemodellen i sin alminnelighet fremgår av de inngåtte sameieavtalene.

(9) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har

forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, har OBOS BBL eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet (og til Prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.).

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende av andre når en andel OBOS BBL har en eierandel i overdras i sin helhet til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Ved senere omsetning av en andel som er overdratt til OBOS etter punkt 3-3 (2), gjelder de ordinære reglene om forkjøpsrett.

3-4 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-4 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av

andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Enkelte andelseiere disponerer et avgrenset uteareal i tilknytning til boligen eller andre steder. Dette fremkommer av borettslagets bygge- og finansieringsplan, bortsett fra for andel nr. 64 og 69, som også har private uteareal på taket. Private uteareal fremkommer av eget vedlegg/tegning (utbygger lager). Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs uteareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt uteareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utearealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det er solgt bruksretter til garasjeplasser i borettslagets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som har bruksretter til de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan

omsettes til andelseiere i Nansenløkka 2 borettslag. Overføring av bruksretten må meldes til styret og forretningsfører.
OBOS Fornebu AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til garasjeplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til Nansenløkka 2 borettslag. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Nansenløkka 2 borettslag også etter at Eiendommen er overskjøtet til Borettslaget.

(7) Noen av garasjeplassene er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse garasjeplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Enkelte garasjeplasser har ladeuttak for el-bil/ladbar hybridbil. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene.

OBOS Fornebu AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til Nansenløkka 2 borettslag. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Nansenløkka 2 borettslag også etter at Eiendommen er overskjøtet til Borettslaget.

Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-4 Solcelleanlegg
Solcellepanelene på taket på borettslagets bygninger med tilhørende infrastruktur i form av (i) montasjsesystem, (ii) ballaststein, (iii) vekselrettere, (iv) kabelbroer, (v) AC-kabling og signalkabler, (vi) loggeutstyr montert i tavle inkludert strømforsyning/strømtrafo og strømmåler og (vii) effektbryter (samlet benevnt «Solcelleanlegget») skal produsere strøm til borettslaget, men kan også produsere strøm til andre.

Selskapet Enny AS, org. nr. 930 453 781, eier Solcelleanlegget.
Posisjonen som eier og drifter av Solcelleanlegget vil kunne overdras i fremtiden. Eier av Solcelleanlegget skal ha vederlagsfri og tidsubegrenset rett til å ha Solcelleanlegget plassert på borettslagets eiendom (herunder på tak og i eltavle), samt rett til tilkomst for å utføre drift og vedlikehold av Solcelleanlegget.

Ovennevnte rettigheter er en forutsetning for leveransevilkårene eier av Solcelleanlegget kan tilby. Den som til enhver tid er eier av Solcelleanlegget skal for egen regning dekke drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til Solcelleanlegget. Eier av Solcelleanlegget forplikter seg til å levere strømmen som produseres i Solcelleanlegget til seksjonene. De nærmere vilkår for slik strømleveranse, drift og vedlikehold (herunder rettigheter/forpliktelser ved opphør) er regulert i avtale mellom sameiet og eier av Solcelleanlegget. Regelverket som regulerer strømproduksjon basert på solenergi er under utvikling, og endringer i dette regelverket kan medføre at avtaleforholdet må tilpasses de til enhver tid gjeldende regler og rammebetingelser.

Endring av bestemmelsene i dette punkt 5-4 krever samtykke fra Enny AS, eller den som til enhver tid er eier av Solcelleanlegget. Alle de beskrevne rettighetene i dette punkt 5-4 kan tinglyses i borettslagets eiendom. Kostnadene i forbindelse med eventuell tinglysing bæres av eier av Solcelleanlegget.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
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. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 02.04.2025

OBOS leil.nr. (objekt nr.)	Andelsnr.	Bod 1	Bod 2	Bod 3	P-plass 1	P-plass 2	Elbillader
1001	1	B-151	B-152		143		1
1002	2	B-160			144		
1003	3	B-161					
1004	4	B-153	B-154		145		1
1005	5	B-149			126		1
1006	6	B-150					
1007	7	B-141					
1008	8	B-143					
1009	9	A-125					
1011	10	C-201			118		
1012	11	C-200					
1013	12	C-208					
1014	13	C-199			141		1
1015	14	C-179			152		1
1016	15	C-178			153		1
1017	16	C-183					
1018	17	C-202			142		1
2001	18	B-167			146		1
2002	19	B-166					
2003	20	B-169	B-168		139 (HC-plass)		
2004	21	B-170	B-171		147		1
2005	22	A-134	B-145		138		
2006	23	B-146					
2007	24	B-142					
2008	25	B-158					
2009	26	A-126			110		1
2010	27	A-129			154		
2011	28	C-198					
2012	29	C-197					
2013	30	C-207					
2014	31	C-196			107		1
2015	32	C-186			106		1
2016	33	C-187					
2017	34	C-188					
2018	35	C-189			105		1
3001	36	B-174			148		1
3002	37	B-175			161		
3003	38	B-176					

3004	39	B-177			159		1
3005	40	B-148	B-147		125		1
3006	41	B-144					
3007	42	B-157					
3008	43	B-155			124		
3009	44	A-130			109		1
3010	45	A-131					
3011	46	A-132			108		1
3012	47	C-205			119		1
3013	48	C-206					
3014	49	C-204			120		
3015	50	C-180			117		1
3016	51	C-192	C-191		116		1
3017	52	C-195					
3018	53	C-194			115		1
4001	54	B-163			158		1
4003	55	B-165			157		1
4005	56	A-133			136	137	1
4006	57	A-127					
4007	58	B-156					
4008	59	A-128			12 (HC under K1)		
4012	60	A-122			130		1
4014	61	C-203			131		1
4015	62	C-184	C-185		128	102	2
4017	63	C-181	C-182	B-159	150	151	2
5003	64	B-173	B-162		155	156	2
5006	65	A-139			114	113	1
5008	66	A-140			111		1
5012	67	A-123			129		1
5014	68	A-124			140		
5017	69	C-193			103	104	1
6003	70	B-172	B-164		160	149	2
6006	71	A-138	A-137		112		1
6008	72	A-136	A-135		135		1
6017	73	C-190			127	101	2

Husordensregler

Nansenløkka kvartal 2



1.	Generelt	2
2.	Ro og orden	2
3.	Leiligheter	2
4.	Balkonger og terrasser	3
5.	Oppganger og fellesområder	3
6.	Heiser	4
7.	Søppelsjakter	4
8.	Garasje og kjellerboder	4
9.	Fasader	5
10.	Gangveier, parkering, m.v.	5
11.	Dyrehold	5
12.	Forsikringer og skader	5
13.	Sikkerhet	6
14.	Eierskifte og utleie	6

1. Generelt

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til borettslagets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i borettslaget er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til borettslagets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som andelseierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

2.1 Hver andelseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av borettslaget. Hver andelseier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.
- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er varslet om arbeidenes varighet på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.

3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget kan fungere som normalt.

3.4 Den enkelte andelseier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den andelseier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Balkonger og Terrasser

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillat å tørke tøy over rekkverket på balkonger.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.

4.5 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller det generelle uttrykket av bygningen.

4.6 Flislegging/beising/olje av balkonger eller annen overflate skal kun utføres etter nærmere avtale med styret.

5. Oppganger og fellesområder

5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, benytt dørinnstillingene på dørarm. Selvlukkende dører må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprenge hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebefatter sko, møbler o.l.

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner, som f.eks skohyller, urner, vaser etc. eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret.

5.4 Sportsutstyr, barnevogner, sykkelvogner m.v skal som hovedregel plasseres i kjellerbodene. Barnevogner, som er i daglig bruk, kan plasseres under trappen i nederste etasje, men må ikke være til hinder eller sjenanse for beboerne.

5.5 Sykler skal plasseres på oppmerkede plasser i fellesarealene (inne/ute) og det tillates her ikke oppbevaring av andre gjenstander enn sykler og sparkesykler.

5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype.

5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i borettslaget for godkjennelse.

5.10 Beboere plikter å innrette seg etter pålegg fra styret om å beskjære beplantning i den grad det skulle bli aktuelt.

6. Heiser

6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.

6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren.

7. Søppelsjakter

7.1 Søppelsjaktene skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall/matavfall, Papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av rørene. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjaktene. Det skal brukes spesielle avfallsposer utdelt av kommunen til matavfall.

7.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelsjaktene.

7.3 For glass- og metallemballasje og farlig avfall henvises det til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet, samt Isi avfallsanlegg og Isi på hjul.

8. Garasje og kjellerboder

8.1 Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.

8.3 Det er ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet.

8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.

8.6 Lagring i garasjen: Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kan oppbevares på parkeringsplassene under følgende forutsetninger:

8.6.1 Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanen.

8.6.2 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen.

8.6.3 Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjen, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkorting i forsikringsdekningen.

8.6.4 På grunn av bl.a. feiing og renhold i garasjen, oppfordres det til å holde garasjeplassen mest mulig fri for gjenstander.

8.7 Lading/ parkering av EL-biler er kun tillatt fra egen godkjent ladeboks med egen måler. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen.

8.8 Kjøretøy/tilhengere som anvender parkeringsplassene skal være registrert.

9. Fasader

9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.

9.2 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av markiser etter føringer angitt av styret.

9.2.1 Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.
Det tillates ikke å endre utseende på rekkverk på balkong eller terrasserekkverk.

10. Gangveier, parkering m.v.

10.1 Kjøring med bil, moped- og motorsykkelkjøring m.v på borettslagets interne gangveier er ikke tillatt.

10.2 Parkering på felles gangveier inn mot felleshuset eller mot Nansenløkka Kvartal 1 er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. Brannoppstillingsplasser må ikke blokkeres.

10.3 Gjesteparkering skal kun anvendes av gjester til beboere i sameie og parkeringsbevis skal være plassert godt synlig i frontruten. Det er kun tillatt å parkere etter regler som fremkommer på appen «Heime».

10.4 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier.

10.5 Sykkelparkering – se pkt. 5.5

10.7 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

11. Dyrehold

11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

11.2 På borettslagets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

11.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra borettslagets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene.

11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikringer og skader

12.1 Borettslaget har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes borettslagets forretningsfører, som gir nærmere veiledning og hjelp.

12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

13. Sikkerhet

13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.

13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.

13.4 Ved feil på garasjeporter eller inngangsdører plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten-/dørene ikke blir stående åpen for uvedkommende.

14. Eierskifte og utleie

14.1 Andelseiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til borettslagets forretningsfører. Utleie skal godkjennes av styret i borettslaget.

Vedtatt på generalforsamling 14.05.25

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2130
NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Felleshuset til Nansenløkka.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Husordensregler
8. Solavskjerming
9. Sykkelhus
10. Trestokker
11. Klatre/lekestativ
12. Gjesteparkering
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragvnald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2130 - Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024 - innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000. Beløpet går i sin helhet til beboerrepresentantene, de tillitsvalgte fra OBOS skal ikke ha honorar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

Sak 7

Husordensregler

Forslag fremmet av:
Sigmund Olav Lie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboerrepresentantene har utarbeidet forslag til husordensregler.

Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas

Vedlegg

3. Husordensregler Nansenløkka kvartal 2.pdf

Sak 8

Solavskjerming

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboerrepresentantene har utarbeidet forslag til retningslinjer for solavskjerming.

Forslag til vedtak

Retningslinjene vedtas

Vedlegg

4. Retningslinjer solavskjerming Nansenløkka Kvartal 2.pdf

Sak 9

Sykkelhus

Forslag fremmet av:
Ingrid Kinden og Leif Ove Bergundhaugen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1) Er det trygt å plassere sin sykkel i sykkelhuset, når huset kan åpnes utenfra? På Heime appen skriver annen beboer: «Det er en knapp på innsiden for å åpne låsen. Du rekker den fra utsiden».

Det åpner for sykkeltyverier.

2) Gjelder samme sykkelhus. Det blåser mye og ofte på Fornebu.

Da høres døren til sykkelhuset, som åpen svinger fram og tilbake med vinden. Skaper støy natterstid. Soverom vender ut mot huset.

3) Ønske om knapp 'Åpen/Lukket', slik at hovedinngangsdør kan holdes åpent et lengre tidsrom, når man skulle trenge det.

Forslag til vedtak

Det vil bli informert om sykkelhuset på generalforsamlingen, og stryet tar punktene med seg videre.

Sak 10

Trestokker

Forslag fremmet av:
Andreas Angeltveit

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Fjerne horisontaleliggende trestokker på utsiden av sykkelskuret
- Utvide sandkassen til der de horisontalliggende trestokkene er nå.

Forslag til vedtak

Det vil bli orientert om status på uteområdene, og styret tar innspillene med videre.

Sak 11

Klatre/lekestativ

Forslag fremmet av:
Andreas Angeltveit

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sette opp et klatre-/lekestativ et passende sted i kvartalet. Størrelse og plassering kan behandles ved senere tidspunkt

Forslag til vedtak

Det vil bli orientert om status på uteområdene, og styret tar innspillet med videre.

Sak 12

Gjesteparkering

Forslag fremmet av:
Ross Kolby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har lyst til å melde inn en sak til generalforsamlingen som angår alle som får gjester som ønsker å parkere i garasjen på Nansenløkka.

Vi har en ordning med Unum for gjesteparkeringen vår, som gir beboerne muligheter til å benytte en gjesteparkeringsplass fire timer i døgnet. Ut over det skal det betales en avgift til Unum, med risiko for bøtelegging om man ikke passer på tiden.

OBOS' borettslag Storøykilen på andre siden av parken har også et samarbeid med Unum, men der får beboerne tildelt 100 timer parkering den 1. og 15. i måneden, totalt 200 timer, til fri benyttelse. Dette gir ca. seks timer parkering pr. dag, mot våre fire.

Den største forskjellen er at beboerne der starter gjesteparkeringen i Unum-appen når gjesten kommer, og avslutter den når gjesten drar. Uten å måtte passe tiden, og betale etter at fire timer er gått. Ubrukt parkeringstid slettes siste dag i måneden.

De fire timene vi har her på Nansenløkka er jo ikke nok ved et middagsselskap, for ikke å snakke om ved overnattingsbesøk. Og så må vi huske å gå i gang å betale, ellers vanker det bøter.

Mitt forslag til vedtak er: kunne Nansenløkka gå for samme Unum-løsning som OBOS Storøykilen?

Jeg synes det er en litt stressende ordning, og min aller første gjest med bil fikk bot aller første gang vi brukte gjesteparkeringen, idet vi gikk litt over tiden på fire timer. Man skal virkelig passe på tiden i sin egen garasje.

Jeg synes Storøykilens Unum-ordning virker bedre og hyggeligere, og lurer på hva generalforsamlingen selv tenker om dette?

Forslag til vedtak

Saken må fremmes i garasjesameiet. Ulike løsninger for gjesteparkeringen er imidlertid til vurdering.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal borettslaget ha et styre bestående av styreleder, to til fire styremedlemmer, samt eventuelle varamedlemmer.

Valgperioden er to år, men nå første gang anbefales det at noen velges for ett år, slik at ikke hele styret kommer på valg samtidig fremover.

Følgende har meldt seg til styret som styreleder:

Sigmund Olav Lie (beboerrepresentant)

Følgende har meldt seg til styret som styremedlem/vara

Lars Blom-Høgestøl (beboerrepresentant)

Charlotte Ødegården (beboerrepresentant)

Kjell Dønåsen (beboerrepresentant)

Marcus André Solum

Anders Meum

Cornelia Sandbu-Lund

Kandidatene vil presentere seg på møtet. Det vil også være mulig å melde andre kandidater på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder 1

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 1
- Styremedlem 2
- Styremedlem 3
- Styremedlem 4

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 2
- Varamedlem 1

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Delegat 1

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Varadelegat 1

Sak 15
Valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Selskapet bør ha en valgkomité bestående av 2-3 medlemmer som kan lage en innstilling før generalforsamlingen neste år.

Følgende har meldt seg som representant til valgkomitee:

- Anida Louise Topic (beboerrepresentant)

Forslag til vedtak
Følgende velges til valgkomité:

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

Penneo Dokumentnøkkel: CGWBH-LZZ64-EEZRT-QL2A6-1L3TE-3DQK5

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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 den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 29. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CGWBH-LZZ64-EEZRT-QL2A6-1L3TE-3DQK5

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-29 16:21:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CGWBH-LZZ64-EEZRT-QL2A6-1L3TE-3DQK5

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

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

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

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

NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG - UNDER INNFLYTNING
ORG.NR. 929 180 321, KUNDENR. 2130

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**354 740**	**357 893**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		189 402 412	-3 153
Tilført bygg	12	-415 899 398	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	263 825 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-189 620 000	0
Tilført borettsinnskudd		152 074 398	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-217 588**	**-3 153**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**137 151**	**354 740**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	789 712	354 740
Kortsiktig gjeld	-652 561	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**137 151**	**354 740**

NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG - UNDER INNFLYTNING
ORG.NR. 929 180 321, KUNDENR. 2130

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNTEKTER:			
Kapitalkostnader		457 913	0
Innkrevde felleskostnader	2	176 371	0
Andre inntekter	3	1 000	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**635 284**	**1 000**
DRIFTSKOSTNADER:			
Revisjonshonorar	4	-6 956	-6 100
Forretningsførerhonorar		-9 286	0
Konsulenthonorar	5	-94 688	0
Drift og vedlikehold	6	-7 289	0
Forsikringer		-25 273	0
Kommunale avgifter	7	-74 353	0
Kostnader sameie	18	-9 677	0
Energi/fyring	8	-25 192	0
TV-anlegg/bredbånd		-1 825	0
Andre driftskostnader	9	-142 219	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-396 758**	**-6 100**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**238 526**	**-5 100**
Innbetalt andel fellesgjeld		189 620 000	0
DRIFTSRESULTAT		**189 858 526**	**-5 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	10	1 799	1 947
Finanskostnader	11	-457 913	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-456 114**	**1 947**
ÅRSRESULTAT		**189 402 412**	**-3 153**
Overføringer:			
Til annen egenkapital		189 392 151	0
Udekket tap		0	-3 153
Reduksjon udekket tap		10 261	0

NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG - UNDER INNFLYTNING
ORG.NR. 929 180 321, KUNDENR. 2130

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	415 899 398	0
Tomt		154 765 000	154 765 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**570 664 398**	**154 765 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 657	0
Andre kortsiktige fordringer	13	634 284	0
Driftskonto OBOS-banken		127 771	354 740
SUM OMLØPSMIDLER		**789 712**	**354 740**
SUM EIENDELER		**571 454 110**	**155 119 740**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 73 * 5 000		365 000	365 000
Annen egenkapital	14	189 392 151	0
Udekket tap		0	-10 260
SUM EGENKAPITAL		**189 757 151**	**354 740**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	74 205 000	0
Borettsinnskudd	16	306 839 398	154 765 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**381 044 398**	**154 765 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		127 015	0
Påløpte renter		457 913	0
Påløpte kostnader		67 633	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**652 561**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**571 454 110**	**155 119 740**
Pantstillelse	17		2 122 450 000
Garantiansvar	18	0	0

Bærum, 24.04.2025
Styret i Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag

Rikke Jordbræk/s/ Christian Førde/s/ Kristine Hasvold/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	176 371
Kapitalkostnader på IN-lån	457 913
Overført til kapitalkostnader	-457 913
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**176 371**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Festeavgift	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 000**

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 956.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Sohlberg & Toftenes AS	-94 688
SUM KONSULENTHONORAR	**-94 688**

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold brannsikring	-7 289
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 289**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-63 854
Renovasjonsavgift	-10 499
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-74 353**

NOTE: 8

ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-25 192
SUM ENERGI / FYRING	**-25 192**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-10 016
Renhold ved firmaer	-5 508
Snørydding	-52 109
Andre fremmede tjenester	-112
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-74 219
Bank- og kortgebyr	-200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-142 219**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 799
SUM FINANSINNTEKTER	**1 799**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter til utbygger	-457 913
SUM FINANSKOSTNADER	**-457 913**

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2023	415 899 398
SUM BYGNINGER	**415 899 398**

Tomten ble kjøpt i 2022.
Gnr.41/bnr.2561
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

OBOS Factoring AS	634 284
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**634 284**

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-227 849
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	189 620 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**189 392 151**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Utbygger
Renter 31.12: 5,35%, løpetid er 40 år etter at lånet er utbetalt.

Opprinnelig, 2024	-263 825 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	189 620 000	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-74 205 000**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2030.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene

vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	**Første avdrag er 28/02-2030**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2030	
2018		900
1012, 1013		1 400
2012		1 450
2007, 2013, 3010		1 700
3007, 3013		1 800
4007		1 850
2003		1 900
1017, 2017		1 950
3017		2 050
2010		2 200
1008		2 300
2008		2 450
4008		2 650
2011, 4014		2 700
1002		2 800
5008		3 050
4017		3 550
2014		3 650
1001		3 750
3014		3 850
1015, 2001		3 900
2015, 3001		4 000
3015		4 150
1004		4 350
4015		4 500
2004		4 550
1018		4 600
5003, 5017, 6003		4 650
5006		4 700
2005, 5012, 6006		4 750

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-152 074 398
Opprinnelig 2022	-154 765 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-306 839 398**

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	306 839 398
Pantelån	74 205 000
Beregnede IN-forpliktelser	189 620 000
TOTALT	**570 664 398**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	415 899 398
Tomt	154 765 000
TOTALT	**570 664 398**

NOTE: 18

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Borettslaget har en eierandel i Nansenløkka kvartal 1 & 2 Garasjesameie.
Det er ikke utarbeidet årsregnskap for dette selskapet for 2023, borettslagets eierandel vil bli tatt inn i balansen året etter at første årsregnskap er avlagt.

Husordensregler

Nansenløkka kvartal 2



1.	Generelt	2
2.	Ro og orden	2
3.	Leiligheter	2
4.	Balkonger og terrasser	3
5.	Oppganger og fellesområder	3
6.	Heiser	4
7.	Søppelsjakter	4
8.	Garasje og kjellerboder	4
9.	Fasader	5
10.	Gangveier, parkering, m.v.	5
11.	Dyrehold	5
12.	Forsikringer og skader	5
13.	Sikkerhet	6
14.	Eierskifte og utleie	6

1. Generelt

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til borettslagets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i borettslaget er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til borettslagets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som andelseierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

2.1 Hver andelseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av borettslaget. Hver andelseier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.
- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er varslet om arbeidenes varighet på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.

3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget kan fungere som normalt.

3.4 Den enkelte andelseier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den andelseier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Balkonger og Terrasser

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillat å tørke tøy over rekkverket på balkonger.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.

4.5 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller det generelle uttrykket av bygningen.

4.6 Flislegging/beising/olje av balkonger eller annen overflate skal kun utføres etter nærmere avtale med styret.

5. Oppganger og fellesområder

5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, benytt dørinnstillingene på dørarm. Selvlukkende dører må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprenge hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebefatter sko, møbler o.l.

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner, som f.eks skohyller, urner, vaser etc. eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret.

5.4 Sportsutstyr, barnevogner, sykkelvogner m.v skal som hovedregel plasseres i kjellerbodene. Barnevogner, som er i daglig bruk, kan plasseres under trappen i nederste etasje, men må ikke være til hinder eller sjenanse for beboerne.

5.5 Sykler skal plasseres på oppmerkede plasser i fellesarealene (inne/ute) og det tillates her ikke oppbevaring av andre gjenstander enn sykler og sparkesykler.

5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype.

5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i borettslaget for godkjennelse.

5.10 Beboere plikter å innrette seg etter pålegg fra styret om å beskjære beplantning i den grad det skulle bli aktuelt.

6. Heiser

6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.

6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren.

7. Søppelsjakter

7.1 Søppelsjaktene skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall/matavfall, Papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av rørene. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjaktene. Det skal brukes spesielle avfallsposer utdelt av kommunen til matavfall.

7.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelsjaktene.

7.3 For glass- og metallemballasje og farlig avfall henvises det til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet, samt Isi avfallsanlegg og Isi på hjul.

8. Garasje og kjellerboder

8.1 Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.

8.3 Det er ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet.

8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.

8.6 Lagring i garasjen: Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kan oppbevares på parkeringsplassene under følgende forutsetninger:

8.6.1 Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanen.

8.6.2 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen.

8.6.3 Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjen, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkorting i forsikringsdekningen.

8.6.4 På grunn av bl.a. feiing og renhold i garasjen, oppfordres det til å holde garasjeplassen mest mulig fri for gjenstander.

8.7 Lading/ parkering av EL-biler er kun tillatt fra egen godkjent ladeboks med egen måler. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen.
8.8 Kjøretøy/tilhengere som anvender parkeringsplassene skal være registrert.

9. Fasader

9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.
9.2 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av markiser etter føringer angitt av styret.
9.2.1 Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.
Det tillates ikke å endre utseende på rekkverk på balkong eller terrasserekkverk.

10. Gangveier, parkering m.v.

10.1 Kjøring med bil, moped- og motorsykkelkjøring m.v på borettslagets interne gangveier er ikke tillatt.
10.2 Parkering på felles gangveier inn mot felleshuset eller mot Nansenløkka Kvartal 1 er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. Brannoppstillingsplasser må ikke blokkeres.
10.3 Gjesteparkering skal kun anvendes av gjester til beboere i sameie og parkeringsbevis skal være plassert godt synlig i frontruten. Det er kun tillatt å parkere etter regler som fremkommer på appen «Heime».
10.4 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier.
10.5 Sykkelparkering – se pkt. 5.5
10.7 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

11. Dyrehold

11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
11.2 På borettslagets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
11.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra borettslagets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene.
11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikringer og skader

12.1 Borettslaget har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes borettslagets forretningsfører, som gir nærmere veiledning og hjelp.
12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

13. Sikkerhet

13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.

13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.

13.4 Ved feil på garasjeporter eller inngangsdører plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten-/dørene ikke blir stående åpen for uvedkommende.

14. Eierskifte og utleie

14.1 Andelseiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til borettslagets forretningsfører. Utleie skal godkjennes av styret i borettslaget.

Nansenløkka kvartal 2 – Retningslinjer for bruk av solavskjerming

For å bevare et enhetlig utseende og sikre byggteknisk kvalitet på solavskjermingsløsningene i borettslaget gjelder følgende retningslinjener:

Fargevalg og materialer

All solavskjerming skal følge eksisterende RAL-koder for bygget. Duker skal ha ensartet farge og materiale. Dersom leverandør ikke har identisk duk/materiale skal det ha så nær type og farge som overhodet mulig. Hvis ikke tilnærmet identisk så må annen leverandør velges. Monteringskasser og beslag skal følge byggets eksisterende fargepalett. Det skal kun ettermonteres screens og markiser der fasadekonstruksjonen muliggjør forsvarlig innfesting.

Retningslinjer for punkthus (Bygg B og C):

Screens

- Standardløsning for innfelte balkonger
- Mulighet for utkragede balkonger

Markiser

- Leiligheter i 1. etasje
- Takterrasser/balkonger uten overbygg

Retningslinjer for murblokk (Bygg A):

Screens

- Standardløsning for innfelte balkonger
- Mulighet for utkragede balkonger

Markiser

- Større balkonger med god dybde

Godkjenningsprosess:

Alle retningslinjer må følges og monteringen må utføres av godkjent leverandør. Dersom styret er usikker på gjennomføring kan det etterspørres dokumentasjon på konstruksjonsmessig egnethet m.v. Ved brudd plikter eier å foreta utbedringer.

Vedlikehold:

Beboere er ansvarlige for vedlikehold av egen solavskjerming. Ved skader må reparasjoner utføres umiddelbart. Ved utskifting skal samme type produkt som løsning framlagt for styret benyttes.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 2130 **Selskapsnavn:** NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 929180321
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Felleshuset til Nansenløkka.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnvald Svendby er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Som protokollvitne velges Ross Kolby.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000. Beløpet går i sin helhet til beboerrepresentantene, de tillitsvalgte fra OBOS skal ikke ha honorar.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Husordensregler

Fremmet av: Sigmund Olav Lie

Beboerrepresentantene har utarbeidet forslag til husordensregler.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Solavskjerming

Beboerrepresentantene har utarbeidet forslag til retningslinjer for solavskjerming.

> **Forslag til vedtak:**
> Retningslinjene vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Sykkelhus

Fremmet av: Ingrid Kinden og Leif Ove Bergundhaugen

1) Er det trygt å plassere sin sykkel i sykkelhuset, når huset kan åpnes utenfra? På Heime appen skriver annen beboer: «Det er en knapp på innsiden for å åpne låsen. Du rekker den fra utsiden».

Det åpner for sykkeltyverier.

2) Gjelder samme sykkelhus. Det blåser mye og ofte på Fornebu.

Da høres døren til sykkelhuset, som åpen svinger fram og tilbake med vinden. Skaper støy natterstid. Soverom vender ut mot huset.

3) Ønske om knapp 'Åpen/Lukket', slik at hovedinngangsdør kan holdes åpent et lengre tidsrom, når man skulle trenge det.

> **Forslag til vedtak:**
> Det vil bli informert om sykkelhuset på generalforsamlingen, og stryet tar punktene med seg videre.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Trestokker

Fremmet av: Andreas Angeltveit

- Fjerne horisontaleliggende trestokker på utsiden av sykkelskuret
- Utvide sandkassen til der de horisontalliggende trestokkene er nå.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble orientert om status på uteområdene, og man avventer eventuelle endringer til ferdigattest er utstedt og man har noen erfaringer på hvordan uteområdene funger når man har bodd her en periode.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Klatre/lekestativ

Fremmet av: Andreas Angeltveit

Sette opp et klatre-/lekestativ et passende sted i kvartalet. Størrelse og plassering kan behandles ved senere tidspunkt

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble orientert om status på uteområdene, og man avventer eventuelle endringer til ferdigattest er utstedt og man har noen erfaringer på hvordan uteområdene funger når man har bodd her en periode.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Gjesteparkering

Fremmet av: Ross Kolby

Jeg har lyst til å melde inn en sak til generalforsamlingen som angår alle som får gjester som ønsker å parkere i garasjen på Nansenløkka.

Vi har en ordning med Unum for gjesteparkeringen vår, som gir beboerne muligheter til å benytte en gjesteparkeringsplass fire timer i døgnet. Ut over det skal det betales en avgift til Unum, med risiko for bøtelegging om man ikke passer på tiden.

OBOS' borettslag Storøykilen på andre siden av parken har også et samarbeid med Unum, men der får beboerne tildelt 100 timer parkering den 1. og 15. i måneden, totalt 200 timer, til fri benyttelse. Dette gir ca. seks timer parkering pr. dag, mot våre fire.

Den største forskjellen er at beboerne der starter gjesteparkeringen i Unum-appen når gjesten kommer, og avslutter den når gjesten drar. Uten å måtte passe tiden, og betale etter at fire timer er gått. Ubrukt parkeringstid slettes siste dag i måneden.

De fire timene vi har her på Nansenløkka er jo ikke nok ved et middagsselskap, for ikke å snakke om ved overnattingsbesøk. Og så må vi huske å gå i gang å betale, ellers vanker det bøter.

Mitt forslag til vedtak er: kunne Nansenløkka gå for samme Unum-løsning som OBOS Storøykilen?

Jeg synes det er en litt stressende ordning, og min aller første gjest med bil fikk bot aller første gang vi brukte gjesteparkeringen, idet vi gikk litt over tiden på fire timer. Man skal virkelig passe på tiden i sin egen garasje.

Jeg synes Storøykilens Unum-ordning virker bedre og hyggeligere, og lurer på hva generalforsamlingen selv tenker om dette?

> **Forslag til vedtak:**
> Saken må fremmes i garasjesameiet. Ulike løsninger for gjesteparkeringen er imidlertid til vurdering.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal borettslaget ha et styre bestående av styreleder, to til fire styremedlemmer, samt eventuelle varamedlemmer.

Valgperioden er to år, men nå første gang anbefales det at noen velges for ett år, slik at ikke hele styret kommer på valg samtidig fremover.

Følgende har meldt seg til styret som styreleder:

Sigmund Olav Lie (beboerrepresentant)

Følgende har meldt seg til styret som styremedlem/vara

Lars Blom-Høgestøl (beboerrepresentant)

Charlotte Ødegården (beboerrepresentant)

Kjetil Dønåsen (beboerrepresentant)

Marcus André Solum

Anders Meum

Cornelia Sandbu-Lund

Kandidatene vil presentere seg på møtet. Det vil også være mulig å melde andre kandidater på generalforsamlingen.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Sigmund Olav Lie

Følgende stilte til valg:
Sigmund Olav Lie

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kjetil Dønåsen
Marcus André Solum

Følgende stilte til valg:
Kjetil Dønåsen
Marcus André Solum

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Blom-Høgestøl
Anders Meum

Følgende stilte til valg:
Lars Blom-Høgestøl
Anders Meum

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Cornelia Sandbu-Lund
Charlotte Ødegården

Følgende stilte til valg:
Cornelia Sandbu-Lund
Charlotte Ødegården

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjetil Dønåsen

Følgende stilte til valg:
Kjetil Dønåsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Blom-Høgestøl

Følgende stilte til valg:
Lars Blom-Høgestøl

15. Valgkomité

Selskapet bør ha en valgkomité bestående av 2-3 medlemmer som kan lage en innstilling før generalforsamlingen neste år.

Følgende har meldt seg som representant til valgkomitee:

- Anida Louise Topic (beboerrepresentant)

Forslag til vedtak:
Følgende velges til valgkomité: Anida Louise Topic, Roger Bruarøy og Sandra Vallin.

✓ **Vedtatt.**

Møtet ble hevet kl 1945.

Protokollen signeres av

Ragnvald Svendby/s/
møteleder/referent

Ross Kolby/s/
protokollvitne

Styret har nå følgende medlemmer:

Styreleder:	Sigmund Olav Lie	2025-2027
Styremedlem:	Kjetil Dønåsen	2025-2027
Styremedlem:	Marcus André Solum	2025-2027
Styremedlem:	Anders Meum	2025-2026
Styremedlem:	Lars Blom-Høgestøl	2025-2026
Varamedlem:	Cornelia Sandbu-Lund	2025-2026
Varamedlem:	Charlotte Ødegården	2025-2026

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

Add Arkitekter AS
Torgeir Esmann
Grensen 3
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/11841 - 25/263323/ANSORE	01.12.2025

Adresse - Tiltak:	Nansenløkka 36-40 - kvartal 2 - boligblokk bygg A med parkeringskjeller og teknisk infrastruktur kvartal 2
Gnr/Bnr:	41/2561
Tiltakshaver:	Nansenløkka Utvikling AS
Ansvarlig søker:	Add Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 12, datert 21.11.2025, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Ann-Kristin Tonning Hilden
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Utskriftsdato: 27.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	2561	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nansenløkka 40, 1364 FORNEBU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 666 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016014)
Navn	KOMMUNEDELPLAN 3 FORNEBU

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/18454/2016014.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 666 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** B9.4

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2018001)
Navn	NANSENLØKKA, FELT B9.4 FORNEBU
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23581/6535490.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 550 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 498 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 3 666 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 26 m^2 **RPHensynsonenavn** H570_1 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/2561
Adresse: Nansenløkka 40
Utskriftsdato: 27.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

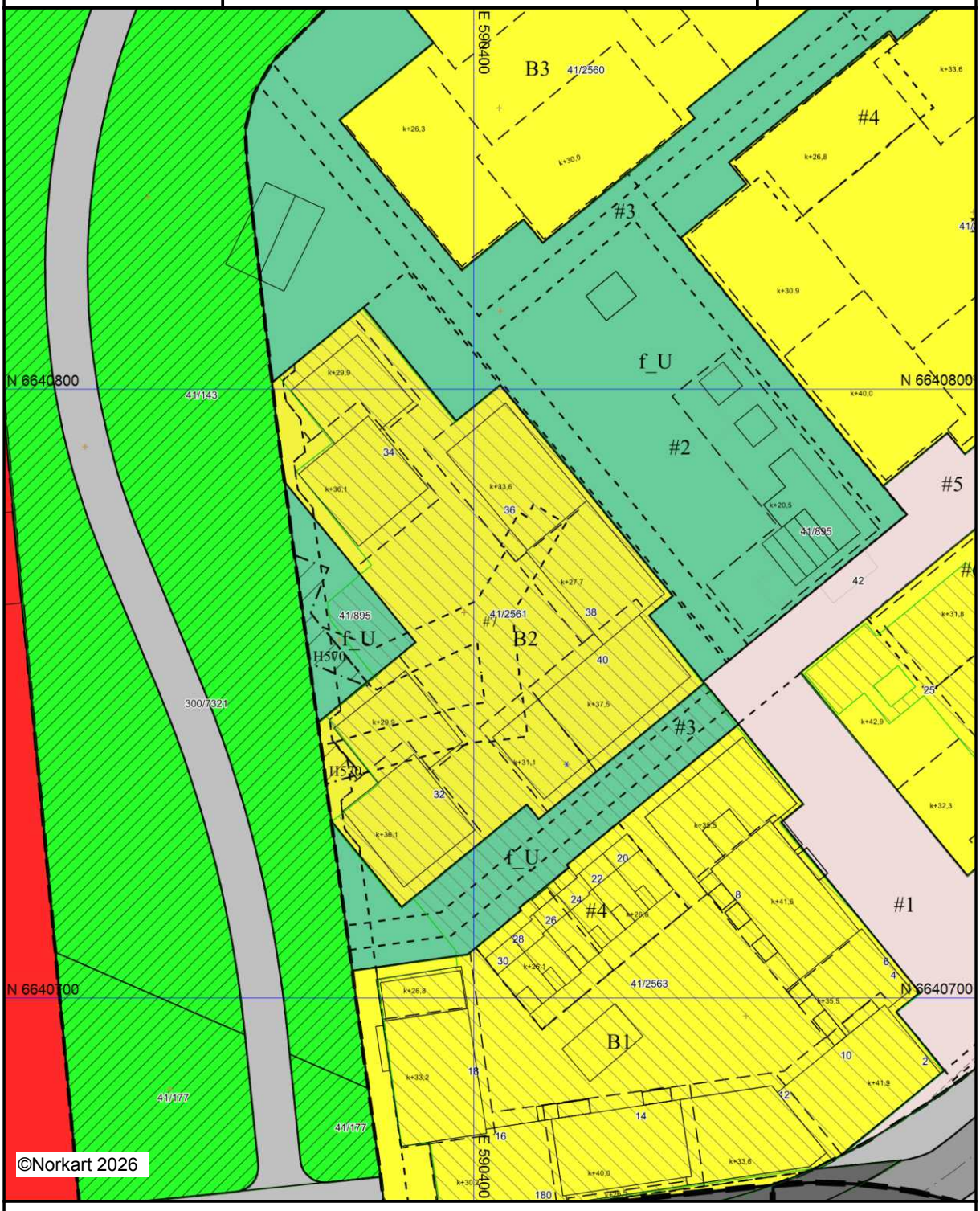
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/2561
Adresse: Nansenløkka 40
Dato: 27.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate over bakken
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane
- Flyplass/taxebane

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, blokker
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Gatetun
- Gangveg, gangareal eller gågate

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde

Nansenløkka 40

Nabolaget Fornebu - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Storøya skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	6 min 0.4 km
Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	12 min 0.8 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 337 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	8 min 4.3 km
Oslo International School 90 elever	14 min 8.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fornebu S	7 min
Kople Storøya Fornebu	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Storøya skole Linje 31	7 min 0.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 3.2 km
Lilleaker Linje 13	7 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	45 min

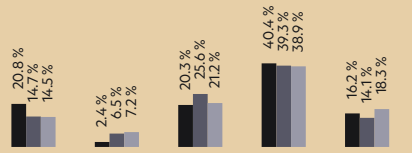
BARNEHAGER

Storøya barnehage (0-6 år) 65 barn	6 min 0.4 km
Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år) 144 barn	6 min 0.5 km
Oksenøya barnehage (1-5 år) 147 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Fornebu	7 min
Coop Prix Fornebu	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fornebu	6 167	2 988
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Storøya kunstgress	3 min
Snarøybanen	11 min
SATS Fornebu	5 min
Feel24 Fornebu	13 min

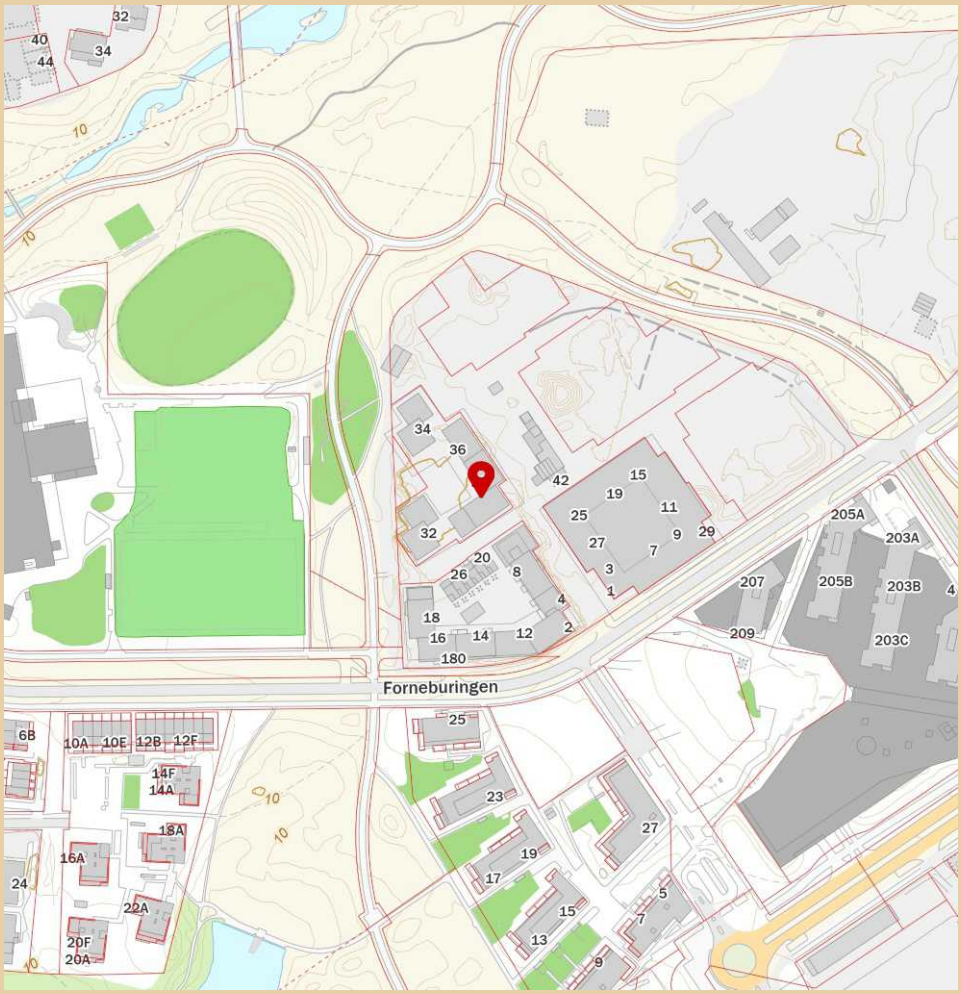
Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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

Nansenløkka 40

Nabolaget Fornebu - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Storøya skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	6 min 0.4 km
Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	12 min 0.8 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 337 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	8 min 4.3 km
Oslo International School 90 elever	14 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Storøya skole Linje 31	7 min 0.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 3.2 km
Lilleaker Linje 13	7 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	45 min

BARNEHAGER

Storøya barnehage (0-6 år) 65 barn	6 min 0.4 km
Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år) 144 barn	6 min 0.5 km
Oksenøya barnehage (1-5 år) 147 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Fornebu	7 min
Coop Prix Fornebu	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Fornebu S	7 min
Apotek 1 Fornebu	7 min
Vinmonopol Fornebu S	7 min

SPORT

Storøya kunstgress	3 min
Snarøybanen	11 min
SATS Fornebu	5 min
Feel24 Fornebu	13 min

Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

—

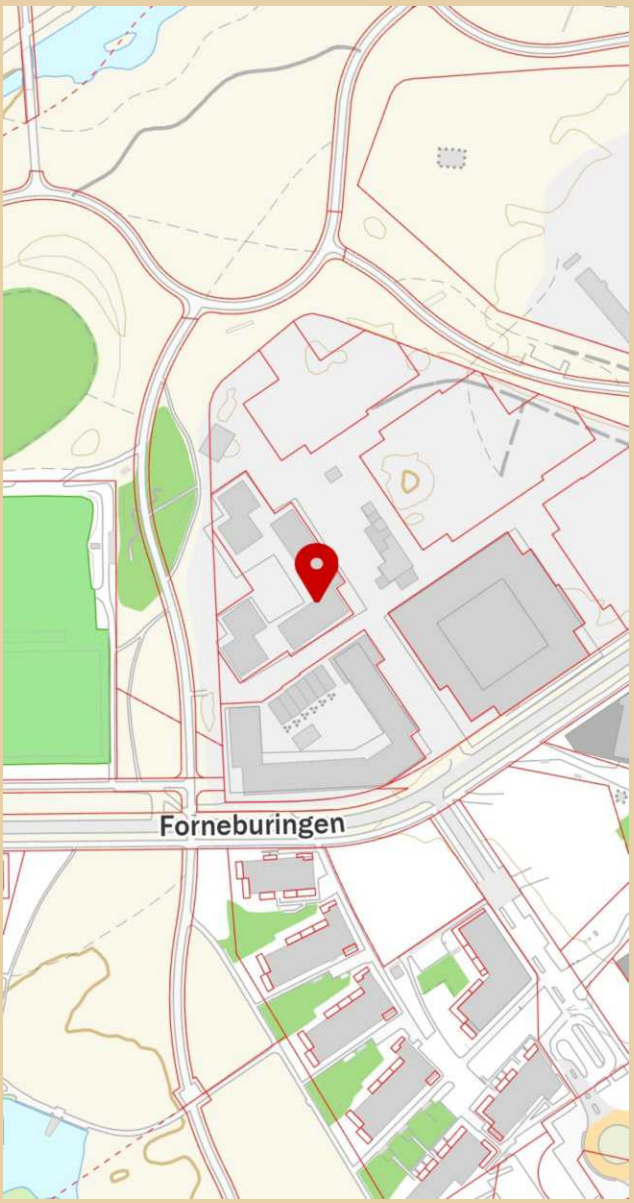
Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Nansenløkka 40

Nabolaget Fornebu - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Storøya skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	6 min 0.4 km
Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	12 min 0.8 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 337 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	8 min 4.3 km
Oslo International School 90 elever	14 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Storøya skole Linje 31	7 min 0.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 3.2 km
Lilleaker Linje 13	7 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	45 min

BARNEHAGER

Storøya barnehage (0-6 år) 65 barn	6 min 0.4 km
Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år) 144 barn	6 min 0.5 km
Oksenøya barnehage (1-5 år) 147 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Fornebu	7 min
Coop Prix Fornebu	11 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Fornebu S	7 min
Apotek 1 Fornebu	7 min
Vinmonopol Fornebu S	7 min

SPORT

Storøya kunstgress	3 min
Snarøybanen	11 min
SATS Fornebu	5 min
Feel24 Fornebu	13 min

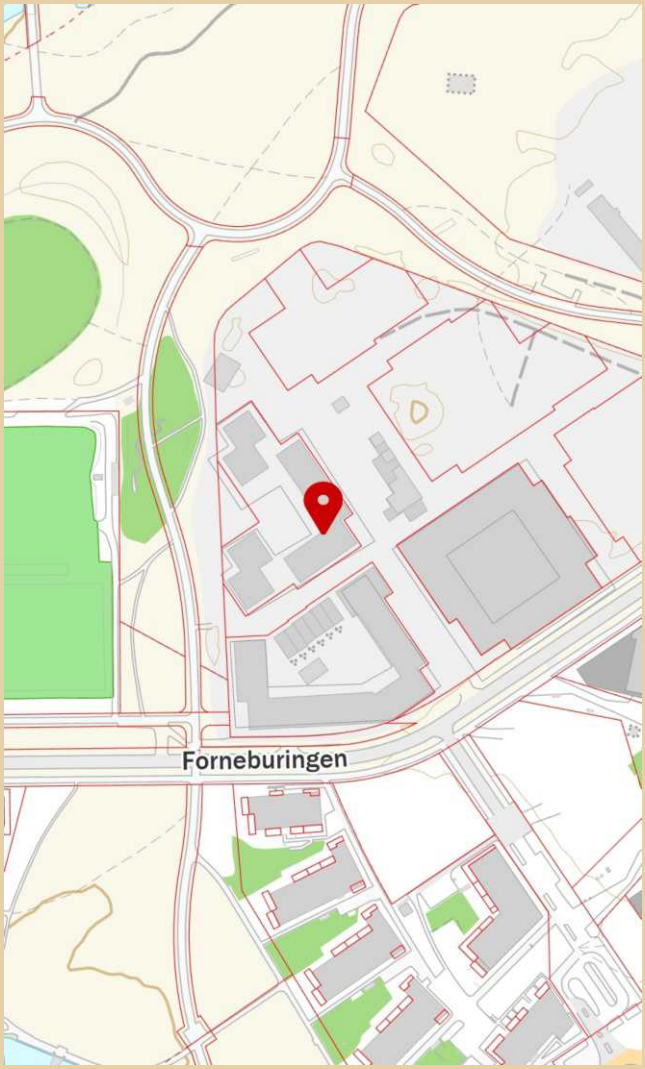
Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nansenløkka 40, 1364 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 2561, andelsnr. 23 i NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
92260358

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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