# Dragehodesvingen 6
# Fornebu



PRIVATMEGLEREN



# Kim Nordtorp

Eiendomsmegler / Partner
PrivatMegleren Bærum

kim.nordtorp@privatmegleren.no
+4793855117



Velkommen til Dragehodesvingen 6, presentert av Kim Nordtorp v/PrivatMegleren Bærum



Moderne 4-roms endeleilighet med god planløsning og to balkonger



Fra stuen er det utgang til en flott balkong med fin kveldssol







Boligens stue har gode lysforhold og vindusflater i flere retninger





Vannbåren gulvvarme i oppholdsrommet gir et behagelig innemiljø



Det er balansert ventilasjon i leiligheten





Flott kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med integrerte hvitevarer



Fra kjøkkenet er det utgang til boligens andre balkong, hvor man kan nyte kaffen og morgensolen







Hovedsoverommet har stor garderobeløsning





Soverom 2



Soverom 3







Bad med opplegg for vaskemaskin, hjørnedusj og elektrisk gulvvarme



Dusjhjørnet har sluklist og regnfallsarmatur




Det medfølger en garasjeplass i felles parkeringskjeller



Flere store sykkelboder i kjelleren



Fullt utstyrt felleslokale i borettslaget som kan leies av beboerne



Leiligheten har en god intern beliggenhet på enden i byggets 3. etasje









Leiligheten ligger i naturskjønne omgivelser med kort avstand til sjø og turområder

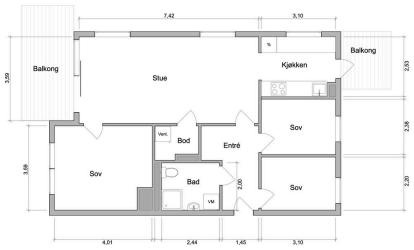


Storøyodden og Nansenparken er et sjønært og flott område å bo på Fornebu



Borettslaget ligger på den landligste delen av Fornebu, nært parker, sjø, marina og turområder

# Dragehodesvingen 6




Planskissen er ikke målbar og kan avvike

Tegnet av PDesign

TAKSTGRUPPEN
www.takstgruppen.com

# Kjøpesum og omkostninger

## Prisantydning

## 6 185 000,-

Andel fellesgjeld
4 315 000,-

Totalpris ekskl. omkostninger
10 500 000,-

545,-
Tingl.gebyr BRL-skjøte

545,-
Tingl.gebyr pantedokument BRL

8 900,-
Boligkjøpsforsikring

8 406,-
Parallellutlysing forkjøpsrett, belastes kjøper

18 396,-
Omkostninger totalt

## Totalpris inkl. omkostninger

## 10 518 396,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

# Om eiendommen

**Attraktiv 4-roms endeleilighet med to balkonger - Ingen dok.avgift. - Vannbåren gulvvarme - Heis - Garasje**

Velkommen til Dragehodesvingen 6.
En moderne og attraktiv 4-roms endeleilighet, fint beliggende i byggets 3. etasje. Her bor man i et attraktivt og nyoppført boligområde på Fornebu med nærhet til sjø, parkområder og gangavstand til Fornebu S. Leiligheten byr på en effektiv og gjennomgående planløsning, med mye naturlig lys og to solrike uteplasser.

Leiligheten inneholder en romslig entré, et gjennomgående allrom med stue og kjøkken, delikat baderom og tre soverom. Leiligheten er moderne innredet og utstyrt med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Boligen var innflytningsklar i 2023 og har nybygg-garanti frem til 2028. Det medfølger kjellerbod på cirka 5 kvm samt garasjeplass.

Høydepunkter:
- Solrike balkonger
- Moderne og romslig baderom
- Tre soverom
- Pent kjøkken fra Drømmekjøkkenet
- Flott innvendig lysspill
- Heis i bygget
- Ingen dokumentavgift
- Sjønært og meget sentralt

Velkommen til visning!

| | |
|---|---|
| Oppdragsnummer<br>7260285 | Bruksareal<br>86m² |
| BRA-I (internt bruksareal)<br>81m² | BRA-E (eksternt bruksareal)<br>5m² |
| TBA (terrasse-/balkongareal)<br>14m² | Gårdsnr.<br>41 |
| Bruksnr.<br>2553 | Kommunenr.<br>3201 |
| Byggeår<br>2023 | Eiendomstype<br>Leilighet |
| Eierform<br>Andel | Energimerke<br>B |

Oppvarmingskarakter
Grønn

Etasje
3

Soverom
3

Bad
1

Antall rom
4

Fellesutgifter
21 941,- /mnd

Andel fellesformue
27 924,-

Andel fellesgjeld
4 315 000,-

Ligningsverdi
1 820 003,-

Sekundær ligningsverdi
7 280 010,-

Forretningsfører
OBOS BBL

## Fasiliteter

Barnevennlig

Balkong/terrasse

Parkering

Heis

Offentlig vann/kloakk

Parkett

Turterreng

Utsikt

Vaktmester-/vektertjeneste

Sentralt

Bredbånd

Moderne

Rolig

Balansert ventilasjon

# All nøkkelinformasjon



# Areal

Totalt BRA 86,0 kvm

# Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
7260285

**Betegnelse**
Matrikkel gnr. 41, bnr. 2553, andelsnr. 67 i Markjordbæret Borettslag i Bærum kommune

**Oppdragsansvarlig**
PrivatMegleren Bærum (PrivatMegleren Bærum AS) / Kim Nordtorp

**Eier**
Geir Kjetil Netland

**Eiendomstype**
Leilighet

**Eierform**
Andel

**Etasje**
3

**Byggeår**
2023

**Arealer og fordeling per etasje**
Totalt BRA 86,0 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 81,0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5,0 kvm

I tillegg:
- TBA (terrasse-/balkongareal): 14,0 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:
2. etasje inneholder
- BRA-i: 81 kvm / Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, soverom, soverom, bad, bod/teknisk rom.

Kjelleretasje inneholder
- BRA-b: 5 kvm / Bod i felles bodområde som er merket med 112.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

**Antall rom**
4

**Tomtetype / areal**
Tomtetype eiet / kvm

**Forretningsfører**
OBOS BBL

# Beliggenhet

Eiendommen ligger i nyetablerte Storøykilen på Fornebu. Området er et av de nyeste og moderne boligstrøkene på Fornebu. Noe av det som gjør området helt unikt er nærheten til Oslo, kombinert med sjøen og den flotte naturen. Her er det kort vei til sandstrender og marina. Fornebu har 7 km med strandlinje, og du kan følge kyststien langs store deler av området. Her finner du naturreservat med sjeldne fugler og den flotte Nansenparken på 200 mål. Denne naturskjønne perlen ble nominert til landskapsprisen i 2010 og tilbyr store, grønne lunger, vakker beplanting i skjønn kombinasjon med vannførende kanaler i stål og glass, samt utmerkede gang- og sykkelstier. I det gamle flytårnet er det i dag kafé, bibliotek og galleri. Det er kilometervis med opparbeidede sykkelstier og gangstier i naturskjønne omgivelser. Grendesentrene Storøya og Hundsund er naturlige samlingsplasser for barn og voksne med bla. kafe, bibliotek, miljøverksted, svømmehall, og idrettsanlegg med kunstis- og kunstgressbane. Samtidig strømmer nye spisesteder, fritidstilbud og spennende arbeidsplasser til Fornebu.

Det finnes flere barnehager og skoler i nærområdet. Nærmeste skole og barnehage er kun 3-4 minutters gange unna. I august 2022 åpent Treklang. Det ligger på samme siden av veien og er et senter som inneholder en helt ny barneskole, flerbrukshall, lekeområder og fotballbane med kunstgress. I tillegg er det barnehage med store uteområder, men også et eldresenter. Prosjektet har høstet mye positiv omtale og er et prestisjeprosjekt i Bærum. Området sogner til Oksenøya skole. Fornebus ungdomsskole ligger på Hundsund.

Fornebu har nettopp etablert et eget idrettslag - Oksen idrettslag. Her er det lagt opp til fotball på kunstgressbane, og allidrett i hallen på Oksenøya skole. I tillegg er det kort vei til Snarøya sportsklubb som er et godt etablert idrettslag. Med fotball på kunstgress, bandy på kunstis, basketball, håndball og allidrett. I tillegg er det svømming i hallen på Hundsund. På samme sted finner du også Snarøya tennisklubb med flere baner, og Snarøya Curling club.

**Nærområdet / fasiliteter**

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Fornebu S og Kiwi Fornebu. Det er også gangavstand til døgnåpen Coop Exstra som ligger ved Punkt i Nansenparken. Her er det også flere spennende nisjebutikker og Felleskjøpet med ureiste varer. Fornebu S er ikke bare et kjøpesenter, men et sentrum for Fornebu. Her er det et godt og variert utvalg av butikker i en bygning tilpasset fremtidens miljøkrav. Det er også få minutters kjøring til handlesenteret CC-vest med et stort utvalg av butikker.

Det er hyppige bussavganger i retning Lysaker, Asker og Oslo. Bussen til og fra Oksenøya stanser rett utenfor døren. Fra denne holdeplassen tar bussen deg til Skøyen på bare 8 minutter, med 6 avganger i timen. Det tar ca 25 minutter med buss til Nasjonalteateret selv i rushtiden. Det går buss gjennom hele natten til Fornebu. Lysaker ligger også i nærheten som et knutepunkt for offentlig transport med blant annet flytoget, fjerntog og bussterminal både i retning Oslo og mot Drammen. T-bane til Fornebu forventes å være klar til ca. 2029 og vil antatt ha ca. 12 minutters reisetid til Majorstuen. Med bil tar det ca. 9 min til Sandvika, 12 min til Oslo S, 4 min til Lysaker og 40 min til Oslo lufthavn.
Et godt utbygd nett av sykkelveier gjør sykkel til et godt fremkomstmiddel både til Oslo, Sandvika og andre sentrale områder.

# Eiendom / Hage

### Tomt
Tomten er eiet og måler kvm.

### Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og til eiendommen. På visningsdagen vil det bli satt opp visningsskilt fra PrivatMegleren.

# Bebyggelse

### Byggemåte
Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner. Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser. Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betongelementer. Yttervegger i betong og bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består hovedsakelig av teglstein, samt noe panel og noen plater. Flat takkonstruksjon bestående av tre og betong tekket med papp/folie. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå. Støpte betongtrapper/reposer med fliser. Malte flater i felles oppgang. Heis mellom alle etasjene.

### Innhold
4- roms leilighet i nytt og moderne boligbygg, beliggende i 3. etasje. Boligen inneholder entré/gang, stue/kjøkken, tre soverom samt bod/teknisk rom. Det er i tillegg en kjellerbod på 5 kvm og garasjeplass i kjellerområdet.

## Standard

ENTRÉ Boligen ligger i 3. etasje med heisadkomst. Ytterdøren har ringeklokke med kamera som gir ekstra sikkerhet. Entréen har god plass til garderobeløsninger og entrémøbler.

STUE/KJØKKEN Utformet med stue og kjøkken i en delvis adskilt løsning. Stuen har god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det plass til både sofagruppe og spiseplass, samt utgang til balkong.

Kjøkkenet har mørke, matte fronter og lys benkeplate i kompositttstein. Det er godt utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og høyskap med integrert kjøleskap og fryser. Ventilator og belysning under overskap gir gode arbeidsforhold. Fra kjøkkenet er det utgang til boligens andre balkong, som vender inn mot borettslagets fellesarealer.

SOVEROM Boligen har tre soverom av gode størrelser med fine innredningsmuligheter. Hovedsoverommet er romslig, innredet med stor skyvedørsgarderobe.

BAD Badet ligger praktisk tilknyttet entréen og fremstår moderne og stilrent, med flislagte vegger, malt himling med downlights og flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Innredningen består av heldekkende servant på hvitt baderomsmøbel med skuffer, samt overhenget speilskap med integrert belysning. Badet har vegghengt toalett og dusjhjørne med svingbare glassdører, slukrist og regnfallsdusj. Det er også opplegg for vaskemaskin og elektrisk gulvvarme.

## Innbo og løsøre

Vedlagt i salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

## Løsøre og tilbehør som medfølger:

- Integrerte hvitevarer på kjøkken.

Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på hvitevarer eller utstyr som medfølger etter avtalen.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

## Oppvarming / Teknisk

Boligen har vannbåren gulvvarme i flere rom med fordelingsskap i bodrommet. Det er elektrisk gulvvarme på baderommet. Beboelsesrom uten varmekilde på visning, leveres ikke med varmekilde.

## Parkering / Garasje

Det medfølger en garasjeplass i garasjekjeller P1, merket nr. 35.

# Tilstandsgrader (TG2 og TG3) hentet fra tilstandsrapporten

### Sammendrag av tilstandsrapport

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Ivar Mjøs med dato: 25.06.2026.

Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

TGIU:

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Anlegget for varme er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG2:

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist sprekker i fliser.
Det anbefales å skifte flis med riss/sprekk. Dette for at ikke forurensning skal sette seg i risset/sprekkene noe som kan føre til at avviket utvikler seg.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er svakt vanntrykk i servant. Det renner tregt ut fra servanten.
Det er trolig noe tett avløp som bør renses opp. Videre er det ukjent hvorfor det er svakt trykk.
Det anbefales å kontakte egne fagpersoner innen VVS for videre undersøkelser og utbedring.

# Borettslag

### Beskrivelse av borettslaget

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie). Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Borettslagets adresse er Dragehodesvingen 2-14. Bebyggelsen i Storøykilen Markjordbæret Borettslag vil bestå av tre hus, Nord- Øst- og Vestbygget, med totalt 103 leiligheter, samt garasjeanlegg i kjelleretasjen.

Beboere i borettslaget har tilgang til praktisk sykkelvask og sykkelgarasje.

Hvem kan eie i borettslaget:
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.
Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én 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

## Sikringsfond

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag.
OBOS garanterer for innbetaling av alle felleskostnader. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del av felleskostnadene, får det ingen konsekvenser for andelseier eller borettslagets økonomi.

## IN-ordning for borettslaget

IN-ordning betyr «individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte eier får mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden. Det kan være vilkår knyttet til slik individuell nedbetaling, f. eks. at dette kun kan gjøres ved hvert årsskifte.

Markjordbæret borettslag har IN-ordning. Dvs. at det er mulighet for innfrielse av hele eller deler av fellesgjelden to ganger pr. år. 20. februar og 20. august. OBOS må informeres senest 1 måned før terminforfall ved ønske om nedbetaling. Avtale må inngås med den enkelte eier og etableringsgebyr på kr. 5000 (gebyr pr. 2023) må være innbetalt. Løpetid på borettslagets lån er 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet ble utbetalt 07.07.2023 med rente 5,45% flytende rente per. september 2024 (effektiv 5,59%). Opprinnelig fellesgjeld 459.670.000,-

### Forkjøpsrett for medlemmer / styregodkjennelse

Borettslaget har vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere og OBOS medlemmer, jf. borettslagsloven § 4-11. Etter aksept av bud vil det bli avklart om forkjøpsretten benyttes. Borettslag har vedtektsfestet at ny andelseier skal godkjennes av styret, jf. borettslagsloven § 4-5.

Ny andelseier skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny andelseier, er kjøper likevel bundet av handelen og må eventuelt selger videre for egen regning. Godkjennelsen må foreligge før overtagelsen finner sted.

## Tinglyste rettigheter og forpliktelser

### Servitutter/rettigheter

Borettslag - legalpant: Kommunen har legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. På borettslagets eiendom kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene kan ikke slettes. Kontakt megler for nærmere informasjon. Borettslaget har lovbestemt pant i den enkelte andel for ubetalte fellesutgifter og andre kostnader knyttet til forholdet mellom andelen og borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-20. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (2 ganger Folketrygdens grunnbeløp).

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

Dagboknummer 639602, tinglyst 19.06.2023 - Pantedokument
Beløp: 459 670 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
Orgnr: 911 986 884

Dagboknummer 639634, tinglyst 19.06.2023 - Felles pantedok bor.innsk
Beløp: 459 670 000
Panthaver: Fellesskapet av innskytere jf borettslagsloven § 2-11 første ledd
Orgnr: 15 320 453

Dagboknummer 414721, tinglyst 12.04.2021 - Bestemmelse om vannledning
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om kummer
Gjelder også senere utskilte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknummer 414835, tinglyst 12.04.2021 - Bestemmelse om bebyggelse
Frafall av erstatning ved bebyggelse innenfor restriksjonsbelte til offentlige ledninger
Gjelder også senere utskilte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknummer 414901, tinglyst 12.04.2021 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om opparbeidelse av offentlig vei, fortau og sykkelsti
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknummer 91699, tinglyst 26.01.2023 - Bruksrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknummer 1200827, tinglyst 27.10.2023 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknummer 91699, tinglyst 26.01.2023 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknummer 104870, tinglyst 01.01.2024 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dagboknummer 121177, tinglyst 01.02.2022 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Dagboknummer 409568, tinglyst 21.04.2023 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET
2023/294084-2/200 20.03.2023 21:00 REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

# Offentlige forhold

## Vei / Vann / Avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

## Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
FERDIGATTEST:
Det foreligger ferdigattest for Dragehodesvingen 2 - 4 - 6 - boligblokk Vestbygget kvartal 1, datert 11.12.2024

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

## Formuesverdi
Formuesverdien som primærbolig er kr 1 820 003,00 pr. 2024, og som sekundærbolig kr 7 280 010,00 pr. 2024.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi

## Reguleringsforhold
Kommuneplaner
Id 2016014 Navn Kommunedelplan 3 - Fornebu Plantype Kommunedelplan Status Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 27.03.2019
Bestemmelser - http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3024/GIS-plandoc/RegBest/pdf/2016014.pdf Delareal 7 543 kvm / Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Id 2016014 Navn Kommunedelplan 3 - Fornebu Status Endelig vedtatt arealplan Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Id 2015009 Navn FORNEBU OMRÅDE 7.3 Plantype Detaljregulering Status Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 22.06.2016 Bestemmelser - http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3024/GIS-plandoc/RegBest/pdf/2015009.pdf Delareal 7 543 kvm / Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse / Feltnavn B1 Delareal 6 333 kvm / Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

**Forneburingen:** I 2019 ble det vedtatt en ny kommunedelplan for bymessig utvikling på Fornebu; kommunedelplan 3 (KDP3). I kommunedelplanen er Forneburingen vest omdefinert til hovedgate for buss, for å dekke kollektivtilbudet for områder som ligger lengst borte fra den framtidige Fornebubanen. Reguleringsplanen legger til grunn at John Strandruds vei, Forneburingens vestre del og Eva Nansens vei i fremtiden skal kunne trafikkeres av buss. Dette medfører et behov for breddeutvidelse av dagens kjørebane og etablering av kollektivholdeplasser langs Forneburingen, omdisponering av tverrsnittet i John Strandruds vei og at Eva Nansens vei/Åsa Gruda Skars vei tilrettelegges for gjennomkjøring for buss. Planen legger også til rette for ny løsning for gående og syklende på strekningen. Et annet viktig prinsipp i planen er å bevare eksisterende gatetrær, så langt det er mulig, og å legge til rette for robust overvannshåndtering (regnbed). Interessenter oppfordres til å sette seg inn i områdets reguleringsplan.

**Fornebubanen:** Fornebubanen er under bygging og det må påregnes anleggsarbeid i boligens nærområde. Ferdigstillelse er estimert til 2029. Se Oslo kommune for detaljert informasjon: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/[gref Se Oslo kommune for detaljert informasjon: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/[gref

Fornebu er stadig under endring/ utvikling og flere bygg rives og settes opp. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av reguleringskart ligger vedlagt.

Det vil være vesentlig byggeaktivitet i forbindelse med utbygging av kommende T-bane til Fornebu. Arbeidet med å bygge Fornebubanen har startet opp. I første omgang påbegynnes arbeidet med endeholdeplass, verksted og vaskehaller som stort sett vil bli bygget under bakken. Man kan holde seg direkte orientert gjennom nettstedet www.oslo.kommune.no Søk deretter på Fornebubanen for informasjon om det som skjer i umiddelbar nærhet.

**OBOS prosjekter:** Både syd/øst og vest for leiligheten vil det de neste årene være byggeaktivitet i forbindelse med oppføring av OBOS sine nye boligprosjekter, henholdsvis ferdigstillelse av Storøykilen med planer om ca. 400 boliger (leiligheter) og Oksenøya Bruk med cirka 250 boliger (leiligheter og rekkehus). Se vedlagt link for mer informasjon om boligprosjektet Storøykilen; https://www.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/viken/barum/storoykilen/?gclid=EAIaIQobChMIl9GZ99bH_gIVB04YCh1LKguIEAAYASAAEgLUovD_BwE&gclsrc=aw.ds

**Oksenøya bruk:** På Oksenøya bruk (motsatt side av leiligheten) er det planlagt oppstart ila 2025. De tidligere arbeiderboligene skal transformeres til boliger med historisk sjarm. Boligene på Oksenøya bruk blir organisert i tunbebyggelse med nærmest bilfrie omgivelser.
For mer informasjon om boligprosjektet Oksenøya Bruk se vedlagt link: https://www.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/viken/barum/oksenoya-bruk/ eller kontakt megler.

### Energimerking
Boligen har energikarakter B.

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

## Økonomi

### Energiforbruk og strømkostnad
Selger opplyser om et årlig energiforbruk på ca. 2 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Forbruket har tilsvart kr. 3 600,- Dette vil avhenge av faktorer som leverandør, type avtale og strømpriser i markedet.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger boligens målepunkt, og kjøper vil overta avtalen med gjenværende bindingstid. Bindingstiden varer ut 2026.

### Faste kostnader
Fellesutgifter kr 21 941,- pr. mnd.
Fellesutgiftene inkluderer: Lån nr: 9820814170; IN lån 1 - Akonto renter kr. 17 224,04,-
Lån nr: 9820814170; IN lån 1 - Akonto avdrag kr. 0,00,-
Felleskostnader kr. 4 717,13,-
Garasje kr. 150,-.
Felleskostnader inkluderer bla.: Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, rentekostnader fellesgjeld, drift og vedlikehold. Garasjekostnader faktureres separat (kr. 150,- er kalkulert inn i totale fellesutgifter).

Andre faste kostnader:
Første avdrag for andelen er 30/07-2028 Per i dag er avdraget estimert til kr. 3 550,- Dvs. at etter dagens satser vil felleskostnader f.o.m. 30.07.2025 øke til kr. 25 491,- Vi gjør oppmerksom på at renteendring eller nye lån/endring i låneavtale kan ha innvirkning på de fremtidige felleskostnadene.

Andre faste kostnader:

- Felles bygningsforsikring gjennom Tryg Forsikring, (polisenummer 8591911) er inkludert i felleskostnader.
- Innboforsikring: Selger har ikke gitt opplysninger om kostnader knyttet til innboforsikring. Kjøper må selv tegne ønsket forsikring av innbo.
- Kabel-tv/internett: Kjøper må selv tegne ønsket avtale.
- Eiendomsskatt: Det er ikke innført eiendomsskatt i Bærum kommune.
- Kommunale avgifter: Er inkludert i felleskostnader.
- Medlemsskap i OBOS: For ikke-medlemmer er det krav om medlemsskap i OBOS. Innmelding koster kr. 500,- Årlig kostnad er deretter kr. 200,- per år.
- Forbruk av fjernvarme blir fakturert direkte fra Lyse Energi iht. forbruk. Dette blir ikke fakturert gjennom felleskostnadene fra borettslaget/OBOS.

Opplyste utgifter er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler. Det må påregnes enderinger i kostnader knyttet til eventuelt økt strømforbruk, innboforsikring, alarm, flere TV- kanaler og høyere hastighet på bredbånd/fibernett. Dette kan variere i kostnader fra ulike tilbydere.

## Andel fellesgjeld / formue
Andel fellesgjeld kr 4 315 000,-. Beløp pr. 01.06.2026.
Andel fellesformue kr 27 924,-. Beløp pr. 31.12.2025.

## Oppgjør
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

## Finansiering
Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom.
PrivatMegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester.
PrivatMegleren mottar godtgjørelse for dette.

## Totale kostnader
Prisantydning kr 6 185 000,-
Andel fellesgjeld kr 4 315 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
Tingl.gebyr BRL-skjøte kr 545,00
Tingl.gebyr pantedokument BRL kr 545,00
Boligkjøpsforsikring kr 8 900,00
Parallellutlysing forkjøpsrett, belastes kjøper kr 8 406,00

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 10 518 396 (forutsatt salg til prisantydning)
. Boligkjøperforsikring er valgfritt.

### Spesifikasjon av lån

98208141708, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer pa.
Rentesats pr. 01.06.2026: 5,04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30.06.2063
Saldo pr. 01.06.2026: kr. 212 015 000,-

Andel av saldo: kr. 4 315 000,-
Første termin: 01/07-2028

Andel kapitalkostnader per 01.06.2026:
Renter: 17 224,04,-
Avdrag: 0,-

Ut fra dagens lånebetingelser vil første avdrag som forfaller til betaling 01/07-2028 påvirke felleskostnadene med ca. kr 3 550,- pr. måned for denne boligen

## Diverse

### Sammendrag fra selgers egenerklæring

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema, men det er intet å påpeke i denne.

### Skadedyr

Ifølge selgers egenerklæringsskjema er det ikke observert skjeggkre eller andre skadedyr i boligen pr. d.d.

### Adgang til utleie

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 opptil 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.

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.
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Med styrets godkjenning og dersom nærmere angitte vilkår er oppfylt, kan boligen leies ut for opptil 3 år, jf. borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

### Konsesjon / Odel
Det er ikke krav til konsesjon ved erverv av eiendommen.
Det hefter ikke odel på eiendommen.

### Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

## Øvrige kjøpsforhold

### Boligkjøperforsikring
I produktark om boligkjøperforsikring bak i salgsoppgaven, finner du informasjon samt priser på produktene.

### Overtagelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtagelse i forbindelse med budgivning.

### Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring, og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

### Forsikring
Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Det er kjøpers ansvar å påse at eiendommen er fullverdiforsikret etter overtagelse.

### Budgiving
Bud kan legges inn trygt og enkelt via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Trykk "gi bud" og følg instruks med innlogging/opprettelse av bruker. For mer informasjon om budgivning, se "Viktig informasjon" i salgsoppgaven.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## Meglers vederlag og utlegg

Meglers provisjon er avtalt til 0,75% inkl. mva. av oppnådd totalpris + tillegg kr 82 200,- + utlegg kr 545,-
Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et rimelig honorar stort kr 19 000,- + dokumenterte utlegg og tillegg. Alle beløpene er inkl. mva.

## Vedlegg til salgsoppgaven

Tilstandsrapport, Egenerklæringsskjema, Meglers verdivurdering, Megleropplysninger, Vedtekter, Husordensregler, Årsberetning, Kommunale opplysninger, Ferdigattest, Nabolagsprofil, Løsøre og tilbehør, Bud og budgivning

# Viktig informasjon til kjøper og selger av eiendom

Sist oppdatert 20. januar 2026.

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og at du har gitt nødvendige samtykker til å bli kontaktet, slik at du får opplysninger om bud.

### Lov om avhending av fast eiendom

Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022. Kjøper kan ikke påberope seg som mangel noe som er beskrevet i tilstandsrapporten til eiendommen. Det er derfor viktig at all dokumentasjon tilknyttet boligsalget, herunder tilstandsrapporten, leses grundig. Spør megler dersom noe er uklart.

### Omsetning av brukt bolig

En brukt bolig vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det som oppleves som feil ved boligen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det er viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

### Tilstandsrapport og eTakst

Tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Tilstandsgrader (TG): TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. TG 1 gis når bygningsdelen har kun mindre avvik (normal slitasje). TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik (feil utførelse, skade/symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon, krever tiltak i nær fremtid). TG 3 gis når bygningsdelen har betydelige/alvorlige avvik som krever utbedring straks. Meglers eTakst inneholder opplysninger knyttet til eiendommens antatte markedsverdi. Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport. Selgers egenerklæringsskjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### Oppdatert metode for beregning av formuesverdi på bolig 2026

For primærboliger er formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi (salgssum) opp til 10 millioner kroner, og 70% av verdien over 10 millioner. For sekundærboliger er formuesverdien er 100% av beregnet eller faktisk markedsverdi (salgssum). For ytterligere informasjon og kalkulator: https://www.skatteetaten.no/ person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/

### Løsøre og tilbehør

Med mindre selger eller kjøper tar forbehold om annet, gjelder «Liste over løsøre og tilbehør» som skal følge med eiendommen ved salg. Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Eiendomsadvokatenes Servicekontor i fellesskap. Selger og kjøper oppfordres til å formidle forbehold i henholdsvis salgsoppgave og bud dersom det er gjenstander de ønsker ikke skal, ev. skal, følge med handelen.

### Energimerking av eiendom

Ved salg eller utleie av boliger og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest. Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se www.energimerking.no.

### Norgespris på strøm

Norgespris på strøm innføres fra 1. oktober 2025. Norgespris innebærer at husholdninger får tilbud om strøm til en fast pris. Avtalene har bindingstid. Norgespris følger målepunktet. Dersom en bolig med Norgespris bytter eier eller leietaker, vil boligen fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Dette innebærer at kjøper/leietager overtar forpliktelsene etter avtale om Norgespris ut bindingstiden. For mer informasjon, se https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/

### Radon

Radonnivået i boliger bør være så lavt som mulig. Ved radonnivå over 100 Bq/m3 i boliger bør radonreduserende tiltak iverksettes. Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m3. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. Kravet gjelder ikke for fritidsboliger som leies ut, med mindre disse benyttes som boliger av leietager. For ytterligere informasjon om radon, se www.nrpa.no/radon.

### Salgs - og betalingsvilkår

Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres. Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken. Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje. Oppgjør i kontanter og bankremisser aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Med mindre annet er avtalt, er 30 dagers forsinkelse å regne som vesentlig. Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysingsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av boligen og frem til overtagelse.

### Fremgangsmåte ved budgivning

Bud må inngis skriftlig og minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, eller senere. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist. Heller ikke bud som kun er formidlet muntlig, samt bud som har forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter, kan formidles.

Bud sendes til meglerforetaket. Den sikreste måten å inngi bud på er via eiendommenes nettannonser hvor det finnes en «Gi bud»-knapp. Interessenter kan også få tilsendt link fra megler. Budgiver legitimerer seg ved hjelp av BankID, og fyller ut alle detaljer budet. Dersom bud ikke gis via nettannonser eller tilsendt link som nevnt over, må budgiver sende eller overlevere kopi av gyldig legitimasjon sammen med budet. Budet må signeres. Vi fraråder alle å sende kopi av ID i ukrypterte e-poster eller på SMS. Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser. Hvis bud legges inn på annen måte enn via nettannonser, for eksempel i SMS eller e-post, må budgiver forsikre seg om at budet kommer frem til megler. Megler vil kontrollere budgivers finansiering før handel mellom partene sluttes. Dersom det ikke har vært mulig for megler å foreta kontroll av finansiering, får selgeren en orientering om dette og om mulige konsekvenser av at kontroll ikke er gjennomført. Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger før selger eventuelt aksepterer et konkurrerende bud. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger. Kjøper og selger vil få tilsendt utskrift av budjournal etter at bindende handel er inngått. Budgivere kan kreve å få utskrift av budjournal i anonymisert versjon. Det vises for øvrig til «Forbrukerinformasjon om budgivning», utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den norske Advokatforening v/eiendomsmeglingsgruppen, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge i fellesskap. Forbrukerinformasjon om budgivning er tilgjengelig på nett, og kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

### Salg og kjøp «off market»

Salg «off market», dvs. uten at eiendommen er annonsert i det åpne markedet, innebærer at ikke alle potensielle interessenter og budgivere får kjennskap til at eiendommen er for salg. Dette kan medføre at markedets høyeste pris ikke oppnås. Salg «off market» kan på den annen side medføre at kjøper betaler en høyere pris for eiendommen enn det som ville vært resultatet av en åpen budrunde.

### Bindende avtale

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

### Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3). Det gjøres oppmerksom på at eiendomsmeglingsforetaket kan motta provisjon fra Nordea dersom det utbetales lån til kjøp av denne boligen.

### Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre ID-kontroll og andre nødvendige kundetiltak. Videre skal megler sjekke finansiering samt om vedkommende kunde er en politisk eksponert person, PEP. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og ev. gjennomføre ID-kontroll m.m. av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført nødvendige kundetiltak. Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundetiltak av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før nødvendige kundetiltak er utført. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingsloven. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingsloven. Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

### Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no .

### Samarbeidspartnere

PrivatMegleren har samarbeid med eller tilknytning til:

- Nordea - banktjenester, herunder finansiering av eiendom
- Søderberg & Partners AS - tilbyder av boligselger- og boligkjøperforsikringer
- Tryg Forsikring - leverandør av boligkjøperforsikring via Søderberg & Partners AS
- Bomega AS - annonseplattformen Hjem.no, hvor noen av våre tilknyttede kontorer og meglere har mindre eierposter.
- Broker AS (f.d. Visma Real Estate AS) - tilbyder av flyttetjenester, strøm m.m.

### Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester

Nemnda behandler klage fra forbrukere som har behov for å få avklaring i tvister mot eiendomsmeglingsforetak. Alle eiendomsmeglingsforetak i PrivatMegler-kjeden er tilknyttet Reklamasjonsnemnda. Les mer om Reklamasjonsnemnda på www.eiendomsmeglingsnemnda.no .

### Ord og uttrykk

Arealbegreper i boliger/fritidsboliger:

BRA-I (internt bruksareal): Boligens bruksareal, målt innenfor omsluttende vegger.

BRA-E (eksternt bruksareal): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som likevel tilhører denne. Dette omfatter for eksempel kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten, og har adgang utenfra eller fra fellesarealer.

BRA-B (innglasset balkong m.v.): Bruksareal av innglasset balkong, altan, veranda e.l.

BRA er summen av boligens BRA-I, BRA-E og BRA-B.

TBA (terrasse- og balkongareal) Arealer av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt på innsiden av rekkverk, skillevegg o.l. dersom slike finnes.

GUA = boligens gulvareal. GUA kan være større enn BRA, fordi måling av gulvareal også kan omfatte areal som på grunn av lav takhøyde o.l. ikke er målverdig

P-rom: primære rom, oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, vaskerom, vindfang, hall og soverom. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom.

S-rom: sekundære rom som boder, kott mv. Hvorvidt et rom regnes som P-rom eller S-rom, baseres til en viss grad på skjønn.

Kilde: www.norsktakst.no : Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, 2. utgave.

# Gode råd til deg som er på boligjakt

Før starter, er det fint å tenke over hvor du ønsker å bo, hvor langt du ønsker og kan strekke deg økonomisk og hvilke krav eller ønsker du har til boligen og området. Hold fast ved vurderinger, selv om budrunden blir hektisk. Lag gjerne en prioritering av ønskene dine, slik at det er enklere for deg å vurdere hvis ikke alt er helt slik du ønsker. Er terrasse viktigere enn garasje? Er peis viktigere enn et ekstra baderom? Er størrelsen på hagenviktigere enn hvor nært nabohuset er?

### 2. Vær forberedt til visning

Sett deg inn i salgsoppgave og boligsalgsrapport på forhånd. Noter gjerne spørsmål du ønsker å stille megler og eventuelt selger. Er det utstedt ferdigattest på boligen? Er rommene godkjent for varig opphold?

### 3. Gjør deg kjent med uteområdet til eiendommen og nærområdet.

Sjekk hva som er av butikker, offentlig kommunikasjon, matbutikk og eventuelt barnehage og skole hvis det er aktuelt. Sett deg også inn i eventuelle vedtekter og husordensregler som gjelder for den boligen du vurderer å kjøpe. Er det tillatt å leie ut? Er det tillatt med kjæledyr?

### 4. Finansiering

Finn ut hva du ønsker og kan kjøpe for, spesielt i forhold til finansiering. Et råd er å holde seg til den beløpsgrensen du har satt deg, selv om det er lett å la seg friste til å by høyere i en hektisk budrunde. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansiering i orden. Husk at du ved siden av å betjene lån og eventuelle fellesutgifter, også har løpende utgifter til forsikring, mat, klær, oppvarming, barnehage, reiseutgifter mm. Du bør også avsette et beløp hver måned til å dekke uforutsette utgifter og løpende vedlikehold.

### 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring.

Dersom vilkårene for å tegne slike forsikringer er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring gjennom megler. Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler, dvs. mangler som selger ikke kjente til. Når du selger bolig, vil megler spørre deg om du ønsker å tegne boligselgerforsikring. Kjøpsforsikring inneholder boligkjøperforsikring, innboforsikring med superdekning og husforsikring med superdekning (enebolig/hytte). Boligkjøperforsikring er kjøpersmotvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du hverken å tenke på hvor mange advokattimer du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon. Kontakt megleren på salget dersom du ønsker Boligkjøperforsikring.

# Vedlegg

PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# DRAGEHODESVINGEN 6

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Dragehodesvingen 6, 1360 FORNEBU  BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 2553

Andelsnummer 67

**Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²**



**Befaringsdato:** 15.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13275-26082 **Eiendomsverdi ref nr:** JI1149

**Foretak:** TAKST4U AS **Takstingeniør:** Ivar Mjøs

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.

# Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, Akershus og deler av Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com

Siden mai 2024 har takstingeniør Ivar Mjøs sittet i delt kontorfellesskap med Takstsenteret.



**Rapportansvarlig**



Ivar Mjøs
Uavhengig Takstingeniør
ivar@takstgruppen.com
917 72 901

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

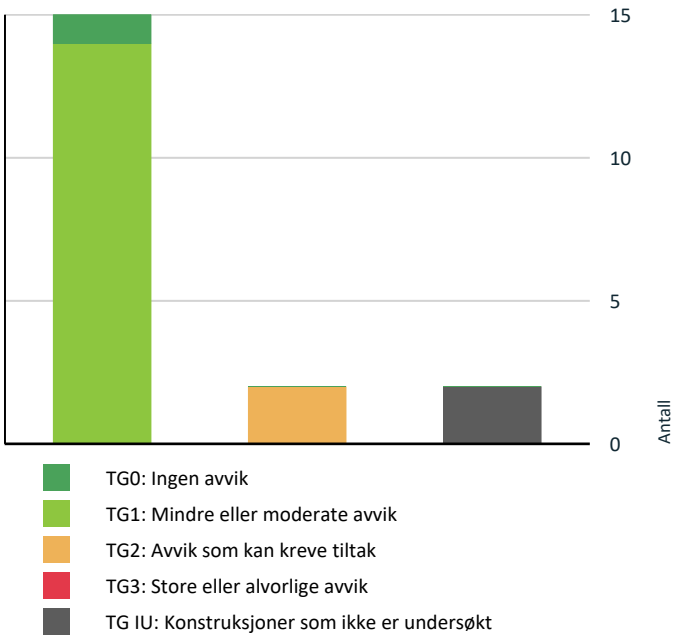
**Lovlighet** Gå til side

**4-roms leilighet i 3. etasje med to balkonger**

• 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.

### 4-roms leilighet i 3. etasje med to balkonger

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

Gå til side

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE MED TO BALKONGER

**Byggeår**
2023

**Kommentar**
Eiendomsverdi AS

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Utvendig fasadekledning består av tegelstein.

---

Yttervegger er bare besiktiget fra balkongen. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivilleringsutstyr.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra et helhetsinntrykk for område ved balkongen.

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Isolerglass fra byggeår.

---

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30 og 44 db). Døren har kikkehull og er merket H0303.
Skyvedør til balkongen fra byggeår.
Balkongdør med glass fra byggeår.

---

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong i betongkonstruksjon utenfor stue. terrassebord som dekke.
Rekkverk i stål og glass med rekkverkshøyden på ca 1,03 meter.

Balkong i betongkonstruksjon utenfor kjøkken. terrassebord som dekke.
Rekkverk i stål og glass med rekkverkshøyden på ca 1,03 meter.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.

# Tilstandsrapport

Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betongelementer.
Yttervegger i betong og bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består hovedsakelig av teglstein, samt noe panel og noen plater.
Flat takkonstruksjon bestående av tre og betong tekket med papp/folie. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.
Støpte betongtrapper/reposer med fliser. Malte flater i felles oppgang.
Heis mellom alle etasjene.

---

Tilstandsgrad ikke vurdert.
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/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv: Parkett (en-stav) og fliser.
Vegger: Malte, glatte flater.
Himling: Malte flater.

---

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

---

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

---

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegg og malt innvendig himling.

---

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv som er vurdert til å ha elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 44 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

---

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 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).

---

# Tilstandsrapport

Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette foretatt som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker i fliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å skifte flis med riss/sprekk. Dette for at ikke forurensning skal sette seg i risset/sprekkene noe som kan føre til at avviket utvikler seg.



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Rennesluk i stål.

---

Eneste dokumentasjon på baderommet samt at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest/midlertidig brukstillatelse hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

---

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speilskap med lys, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

---

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er svakt vanntrykk i servant.
Det renner tregt ut fra servanten.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er trolig noe tett avløp som bør renses opp. Videre er det ukjent hvorfor det er svakt trykk. Det anbefales å kontakte egne fagpersoner innen VVS for videre undersøkelser og utbedring.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Baderommet er prefabrikkert/baderomskabin og er unntatt hulltaking.

---

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

---

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra NS 3600.

# KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Glatt innredning og benkeplate som er vurdert til å være i kompositttstein med oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator over platetopp. Lys under overskap.

---

Vannstoppersystem og komfyrvakt er installert (ikke funksjonsprøvd).

---

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er avtrekk via balansert anlegg.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Rør i rør (plast) system fra byggeår. Fordelingsskap i bodrom og i baderomshimlingen. Stoppekraner i fordelerskapet i bodrommet.

———

Takstingeniøren reagerer på at det ikke er overløp fra fordelingsskapet, men ut fra søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse fremgår det at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Med bakgrunn i dette er det antatt at løsningen tilfredsstiller dagens krav.

———

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlig avløpsrør i plast.

———

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert av takstingeniøren da dette er et boligbygg med flere boenheter. Ansvaret for kontroll og vedlikehold ligger på styret i sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt leilighet.

———

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjon.

På befaringsdagen var det mye støv og rusk i filetere. Eier har bekreftet at disse skiftes før salg og avviket er derfor bare kommentert.

Filter må skiftes jevnlig (helts to ganger per år) i ventilasjonsanlegget for at man skal ha normal drift.



### TG IU Varmesentral

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Sentralanlegg for varme.

---

Anlegget for varme er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

## TG IU Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Sentralanlegg for varmt vann.

---

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

## TG 1 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Vannbåren gulvvarme i flere rom med fordelingsskap i bodrommet.

---

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.
8 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

---

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Eier har ikke gitt opplysning, men takstingeniøren har vurdert dette til å være fra byggeår.**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Eier har ikke besvart spørsmål.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Eier har ikke besvart spørsmål.**

5. 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?
   **Ukjent Eier har ikke besvart spørsmål.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent Eier har ikke besvart spørsmål.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Ukjent Eier har ikke besvart spørsmål.**

**Generelt om anlegget**

8. 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**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. 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**

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Eier har ikke besvart spørsmål om det elektriske anlegget. Ingen dokumentasjon er vist frem. Prøv å fremskaffe dokumentasjon.**

**Generell kommentar**

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Røykvarslere som felles brannvarsling.
Sprinkleranlegg.
Brannslukkingsapparat.

# 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

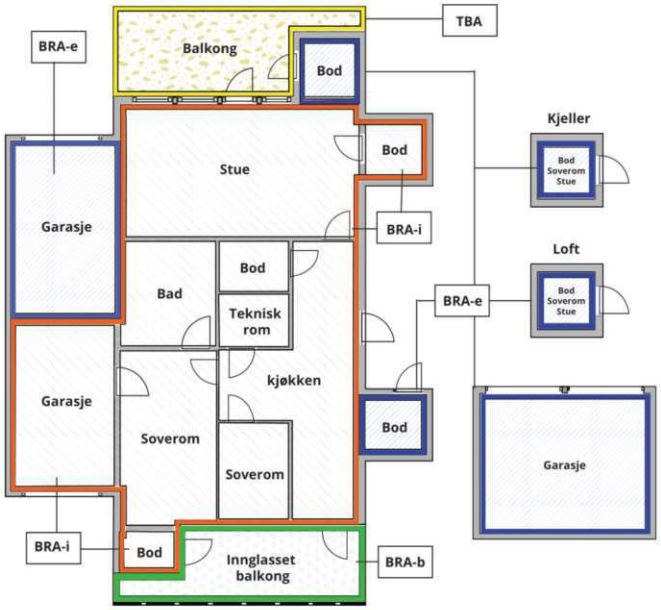
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## 4-roms leilighet i 3. etasje med to balkonger

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. etasje | 81 | | | 81 | 14 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **81** | **5** | | | **14** |
| **SUM BRA** | **86** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, soverom, soverom, bad, bod/teknisk rom | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger ikke tilgjengelige. Rom/boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Rommene/bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Rom/boder utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Stue med utgang til balkong på ca 9 m² og kjøkken med utgang til balkong på ca 5 m². Disse arealene er tatt med i arealoppstillingen som TBA.

Kjeller: Bod i felles bodområde som er merket med 112. Garasjeplass for én bil på plass merket nr. 35

## 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

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.6.2026 | Ivar Mjøs hadde fått utdelt nøkkel og var alene på befaringen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 41 | 2553 | | 0 | 5437.7 m² | Ambita | Ikke relevant |

**Adresse**
Dragehodesvingen 6

**Hjemmelshaver**
Markjordbæret Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 3023/MARKJORDBÆRET BORETTSLAG | 929175573 | 3023 | OBOS | Netland Geir Kjetil |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|
| 67 | 4 315 000 | 27 924 | *31.12.2025* | 4 315 000 | *31.12.2025* |

## Årsregnskap

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 0 | | Samlet aksjekapital: | | 0 |
| Omløpsmidler: | | 0 | Samlet innskuddskapital: | | 0 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 0 | Langsiktig gjeld (+): | + | 0 |
| Disponible midler: | | 0 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | | 0 |

**Kommentar**
Regnskap fra borettslaget for 2025 er ikke lagt inn i rapporten. Henviser til årsberetning fra styret. (Henvendelse megler).

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**
Offentlig og privat.

**Tilknytning vann**
Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

**Tilknytning avløp**
Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg Forsikring | 8591911 | | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsverdi.no | 09.06.2026 | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 12.06.2026 | Regnskapstall og opplysninger om forsikring. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Byggetegninger | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 17.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.06.2026 | |

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 etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst at eier ikke er kjent med 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 opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.
For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.
Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en  Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået: «Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige/takstingeniøren (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige/takstingeniøren skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Bærum | Oppdragsnr. | 7260285 |
| Addresse | Dragehodesvingen 6 | | |
| Postnr. | 1360 | Sted | FORNEBU |
| Selgers navn | Geir Kjetil Netland | | |

### 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?**

2023

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

3 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Borettslag

### 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

Initialer selger:
G K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## 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

## 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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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 17.06.2026

Signert av *Geir Kjetil Netland*

Initialer selger:
G K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Johanne Kindberg
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: johanne.kindberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 7260285 .  Vår ref.: 0756-1-3023  Dato: 12.06.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Markjordbæret Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 929175573 |
| Andelseier: | Netland, Geir Kjetil |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 3023 |
| Adresse: | Dragehodesvingen 6, 1360 FORNEBU |
| Andelsnummer: | 67 |
| Gnr. | 41 |
| Bnr. | 2553 |

Borettsinnskudd: Kr. 4 315 000,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8591911.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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.

Garasje: Garasjeplasser ligger i egen anleggseiendom, og eies med en halvpart hver av Markjordbæret og Eplerosen borettslag. De som kjøper parkeringsplass disponerer de som en vedtektsfestet bruksrett i borettslaget, som del av borettslagets fellesareal. Garasjeleie faktureres særskilt i tillegg til felleskostnader for leiligheten. Administrasjonskostnader ved eierskifte belastes etter gjeldende satser. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av p-plass og bod. Det må meldes særskilt fra om eierskifte av garasjeplasser og boder til eierskifte@obos.no. Elbillading: Borettslaget har inngått avtale med Movel for administrasjon av elbil ladere, forbruk og faktura. Det må registreres abonnement hos Movel for å få tilgang til å bruke laderen. Movels nettside for abonnement: https://www.movel.no/bestill-abonnement-fra-movel. Movel har Min side, der du kan følge status på forbruk etc. Det kan anbefales å huke av for valg av egen ladebrikke fra Movel. Brikken aktiverer tilgang til strøm fra din ladeboks og kan ikke misbrukes av andre. Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkelbrikkebestilling: Nøkkelbestilling legges inn i bestillingsskjema på vibbo. Eier bestiller direkte til lås og sikring AS.
OBOS tilknyttet borettslag. Eier må tegne OBOS medlemskap. Ingen leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter. Overføring av hjemmel til andelene finner først sted etter at samtlige andeler er overlevert. Det må påregnes at det tar tid før andelene er tinglyst. Energiavregning: Smartly, https://www.smartly.no/. Faktura for fjernvarme går direkte til Lyse som splitter opp og fakturerer den enkelte for eget forbruk. Markjordbæret borettslag har IN-ordning. Dvs. at det er mulighet for innfrielse av hele eller deler av fellesgjelden to ganger pr. år. 20. februar og 20. august. OBOS må informeres senest 1 måned før terminforfall ved ønske om nedbetaling. Avtale må inngås med den enkelte eier og etableringsgebyr på kr. 5000 (gebyr pr. 2023) må være innbetalt. Løpetid på borettslagets lån er 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet ble utbetalt 07.07.2023 med rente 5,45% flytende rente per. september 2024 (effektiv 5,59%). Opprinnelig fellesgjeld 459.670.000,- Reklamasjoner - Dersom man mener det foreligger en reklamasjon skal varsling av dette skje skriftlig ved bruk av Bygr. Benytt tilsendt brukernavn og passord for å logge deg inn i Bygr: www.bygr.no. Informasjon om Bygr; www.bygr.io Har du ikke mottatt e-post med påloggings-informasjon, ta kontakt: support@bygr.io. Selger av leiligheten er selv ansvarlig

for å melde om eierskifte i Bygr slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. OBOS kan ikke gi ny eier tilgang. Godkjenning av ny andelseier sendes til styret: markjordbaeret@styrerommet.no.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208141708 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,04% |
| Restsaldo | 212 015 000,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2063 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

Gjeldende avtale om avdragsfrihet 01.06.25-30.06.63

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: 21 417,04,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820814170; IN lån 1 - Akonto renter | 17 224,04 | |
| Lån nr: 9820814170; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Felleskostnader | 4 193,00 | 4 717,13 fra 01.07.2026 |

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: | 582,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 220 893,- |
| Annen formue: | 27 924,- |
| Gjeld: | 4 315 000,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208141708 |
| Restsaldo: | 4 315 000,00 |
| Kapitalkostnader: | 17 071,34 |

Gjeldende avtale om avdragsfrihet 01.06.25-30.06.63

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 315 000,00,- 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 Atle Rinnan Gulpinar pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**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/Øyvind Solberg Bjørge, e-post: markjordbaeret@styrerommet.no

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 (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8406,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| 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

# MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

org.nr. 929 175 573 vedtatt i stiftelsesmøte den 03.02.2022.
Endret på generalforsamling 21. Mai 2024.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

(1) Markjordbæret 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 9.6. på Fornebu.

(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 9.6. 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 «Storøykilen» Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor delområde 9.6.

(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. «Storøykilen» 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 9.6. som forvaltes gjennom «Storøykilen» 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 opp til 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 i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer 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 Markjordbæret 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 Markjordbæret borettslag. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Markjordbæret 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 Markjordbæret borettslag. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Markjordbæret 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.

**4-4. Kameraovervåkning**

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets garasjeanlegg og tilhørende fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer for behandling av personopplysninger.

## 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.

## 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.

(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 èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver 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.

**$6-4 Viderefakturering av kostnader**
(1) Om borettslagets forsikring benyttes, vil andelseier belastes for egenandelen dersom skadeforholdet ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar iht. vedtektene.

(2) Ved falsk alarm er det andelshavers ansvar å påse at brannvesenet informeres for å unngå unødvendig utrykning. I tilfellet hvor brannvesenet rykker ut kan andelseier bli belastet for de kostnadene borettslaget mottar.

**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 MARKJORDBÆRET BORETTSLAG**

**OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER**
**à jour pr: 25.05.2023**

| Andel | Leil. Nr. | P 1 | P2 | P3 | Bod 1 | Bod 2 | Bod 3 | Bod 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | N1001 | 10 | | | 8 | 9 | | |
| 2 | N1002 | | | | 7 | | | |
| 3 | N1003 | 9 | | | 5 | | | |
| 4 | N1004 | 18 | | | 10 | 11 | | |
| 5 | N1005 | | | | 12 | | | |
| 6 | N1006 | 17 | | | 13 | | | |
| 7 | N1007 | 78 | | | 47 | 48 | | |
| 8 | N1008 | | | | 49 | | | |
| 9 | N1009 | 87 | | | 50 | | | |
| 10 | N2001 | | | | 6 | 31 | | |
| 11 | N2002 | | | | 30 | | | |
| 12 | N2003 | 8 | | | 29 | | | |
| 13 | N2004 | 30 | | | 14 | | | |
| 14 | N2005 | | | | 15 | | | |
| 15 | N2006 | 31 | | | 41 | | | |
| 16 | N2007 | 86 | | | 51 | | | |
| 17 | N2008 | | | | 52 | | | |
| 18 | N2009 | | | | 53 | | | |
| 19 | N3001 | 12 | | | 26 | 28 | | |
| 20 | N3002 | 13 | | | 27 | | | |
| 21 | N3003 | 14 | | | 25 | | | |
| 22 | N3004 | 32 | | | 42 | | | |
| 23 | N3005 | | | | 43 | | | |
| 24 | N3006 | | | | 44 | | | |
| 25 | N3007 | 85 | | | 54 | | | |
| 26 | N3008 | 71 | | | 55 | | | |
| 27 | N3009 | 70 | | | 56 | | | |
| 28 | N4001 | 15 | | | 24 | | | |
| 29 | N4002 | | | | 23 | | | |
| 30 | N4003 | 16 | | | 21 | 22 | | |
| 31 | N4004 | 62 | | | 46 | 45 | | |
| 32 | N4005 | | | | 38 | | | |
| 33 | N4006 | | | | 37 | | | |
| 34 | N4007 | 69 | | | 57 | 58 | | |
| 35 | N4008 | | | | 59 | | | |
| 36 | N4009 | 68 | | | 60 | 61 | | |
| 37 | N5001 | 4 | | | 20 | | | |
| 38 | N5002 | | | | 18 | | | |
| 39 | N5003 | 33 | | | 1 | | | |
| 40 | N5004 | 60 | | | 35 | 36 | | |
| 41 | N5005 | | | | 34 | | | |
| 42 | N5006 | | | | 39 | | | |
| 43 | N5007 | 67 | | | 62 | | | |
| 44 | N5008 | | | | 63 | | | |
| 45 | N5009 | 64 | | | 64 | | | |
| 46 | N6001 | 6 | 7 | | 2 | 3 | 4 | 17 |
| 47 | N6002 | 20 | 21 | | 32 | | | |
| 48 | V1001 | | | | 130 | | | |
| 49 | V1002 | | | | 129 | | | |
| 50 | V1003 | 23 | | | 128 | | | |
| 51 | V1004 | 24 | | | 111 | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 52 | V1005 | | | | 110 | | | |
| 53 | V1006 | 25 | | | 109 | | | |
| 54 | V1007 | | | | 108 | | | |
| 55 | V1008 | | | | 101 | | | |
| 56 | V1009 | 46 | | | 100 | | | |
| 57 | V2001 | 26 | | | 127 | | | |
| 58 | V2002 | | | | 126 | | | |
| 59 | V2003 | 27 | | | 125 | | | |
| 60 | V2004 | 28 | | | 107 | | | |
| 61 | V2005 | 29 | | | 106 | | | |
| 62 | V2006 | 34 | | | 105 | | | |
| 63 | V2007 | | | | 104 | | | |
| 64 | V2008 | | | | 99 | | | |
| 65 | V2009 | | | | 98 | | | |
| 66 | V2010 | 47 | | | 97 | | | |
| 67 | V3001 | 35 | | | 112 | | | |
| 68 | V3002 | | | | 113 | | | |
| 69 | V3003 | 36 | | | 114 | | | |
| 70 | V3004 | | | | 120 | | | |
| 71 | V3005 | 37 | | | 103 | 16 | | |
| 72 | V3006 | | | | 102 | | | |
| 73 | V3007 | 48 | | | 96 | | | |
| 74 | V3008 | | | | 95 | | | |
| 75 | V3009 | 49 | | | 93 | 94 | | |
| 76 | V4001 | 38 | | | 121 | | | |
| 77 | V4002 | | | | 122 | | | |
| 78 | V4003 | 39 | | | 123 | | | |
| 79 | V4004 | | | | 117 | | | |
| 80 | V4005 | 40 | | | 116 | | | |
| 81 | V4006 | 41 | | | 115 | | | |
| 82 | V4007 | 50 | | | 92 | | | |
| 83 | V4008 | | | | 91 | | | |
| 84 | V4009 | 42 | | | 83 | | | |
| 85 | V5001 | 2 | 3 | | 124 | | | |
| 86 | V5002 | 11 | 22 | | 118 | 119 | | |
| 87 | Ø1001 | | | | 73 | | | |
| 88 | Ø1002 | | | | 74 | 84 | | |
| 89 | Ø1003 | 82 | | | 75 | | | |
| 90 | Ø1004 | 83 | | | 76 | | | |
| 91 | Ø2001 | 84 | | | 77 | 85 | | |
| 92 | Ø2002 | | | | 78 | | | |
| 93 | Ø2003 | 92 | | | 79 | | | |
| 94 | Ø2004 | 91 | | | 80 | | | |
| 95 | Ø3001 | 90 | | | 81 | | | |
| 96 | Ø3002 | | | | 82 | | | |
| 97 | Ø3003 | 89 | | | 65 | | | |
| 98 | Ø3004 | 88 | | | 66 | | | |
| 99 | Ø4001 | 45 | | | 67 | 86 | | |
| 100 | Ø4002 | | | | 68 | | | |
| 101 | Ø4003 | 44 | | | 69 | | | |
| 102 | Ø4004 | 43 | | | 70 | | | |
| 103 | Ø5001 | 79 | 80 | 81 | 71 | 72 | | |

# HUSORDENSREGLER FOR MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 21. mai 2024

## § 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

## § 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00 natten til en hverdag, og klokken 00:00 – 08:00 natt til lørdag, søndag og offentlige fridager. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Støyende arbeid som medfører banking, boring, sliping, saging, etc. tillates i tidsrommet:

- Hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

Det anbefales å informere de nærmeste naboene om støyende arbeid som pågår over tid.

## § 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Oppbevaring som ikke er eksplisitt tillatt, kan bli instruert fjernet av styret.

Søppel sorteres og kastes i henhold til Bærum kommune sine regler. Avfall skal ikke settes utenfor søppelsjaktene, eller andre steder på fellesareal. Alle beboere er selv ansvarlig for å håndtere sitt eget avfall i henhold til de til enhver tids gjeldene kommunale regler.

Mat- og annet organisk avfall skal ikke plasseres på fellesområder eller private balkonger og terrasser, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Oppbevaring av private eiendeler tillates som regel ikke i trappeområdene. Hovedformålet er å sikre HMS og brannforskrifter, samt at eiendeler ikke er til hinder for vaskepersonale. Dette inkluderer permanent plassering av hyller, kroker og lignende.

Barnevogner kan plasseres i trappeområdet i nederste etasje, og sykler plasseres på egne plasser i dedikerte sykkelrom.

Private eiendeler skal kun plasseres i egen bod. Private gjenstander skal ikke være til hinder eller fare for andre. For å begrense spredning av skadedyr som skjeggkre anbefales det å ikke lagre pappesker over tid direkte på gulv.

Private gjenstander skal ikke være til hinder for andre. Sykkelboder skal primært brukes til sykler, sykkelvogner, akebrett og lignende. Lagring av gjenstander kan kun oppbevares om det ikke bryter med brann og HMS forskrifter. Lagring av brannfarlige gasser og vesker som propan til grill er skal ikke lagres innendørs.

Garasjeområdet skal ikke benyttes for permanent lagring av personlige gjenstander, spesielt med hensyn til brann og HMS forskrifter.

Fellesdører skal alltid være låst.

## § 4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, mat og lignende
- Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong eller terrasse.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Ta hensyn til naboer på terrasse og balkong under deg ved vanning eller vasking av arealene slik at mengden med vann som renner ned begrenses.
- Det er ikke tillatt å banke tepper, dyner og tilsvarende fra vindu eller utsiden av balkonger.
- Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av terrassene eller vinduene.
- Bruk kun grill som varmes med gass eller strøm.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Ikke la husdyr urinere eller etterlate avføring på borettslagets fellesarealer.

## § 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

## § 6. Fasadeendringer

Eier skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer. For endringer på og rundt egne balkonger og terrasser er det utarbeidet egne rutiner og retningslinjer.

Montering av solskjerming med screens og markiser krever ikke egen søknad, og det er utarbeidet egen instruks for gjeldende retningslinjer. Ønsket er at det skal være et helhetlig uttrykk på solskjermingen.

Borettslaget har avtale med brannvesenet om utrykning ved utløst brannalarm. For å komme seg inn i de enkelte leilighetene har brannvesenet tilgang til en universalnøkkel. Beboere som velger å montere elektroniske dørlås i leiligheten hvor universalnøkkelen ikke kan benyttes, er selv ansvarlig for å dekke alle omkostninger som oppstår ved at brannvesenet må bryte seg inn. Ved bytte av dørlås er beboer selv ansvarlig for å sikre at døren er i henhold til kravene for brannsikring. Montering av elektronisk dørlås uten nøkkel krever ikke søknad, men styret ønsker å være informert for oversikt over omfang og dokumentasjon på at brannsikkerheten er ivaretatt.

## § 7. Kjøring og parkering

Gjesteparkering er kun for gjester, og skal ikke brukes av beboerne selv. Det er innført egne regler for registrering av gjesteparkering, med en kvote på hvor mye gjester kan parkere. Det er nå tillatt med bruk av to gjesteplasser samtidig per boenhet.

Reglene og kvoter for bruk av parkering justeres ved behov, og blir kommunisert i eget regelverk for parkering.

Kjøring på borettslagets område, med unntak av vei til/fra garasje, skal ikke forekomme uten tillatelse fra styret.

## § 8. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Dyr kan oppholdes i bånd med ansvarlig på fellesarealene, ingen dyr skal være alene i fellesarealene. Området med leker til barn er forbeholdt barn, vi vil derfor at man ikke har dyr i dette området. Dette av hensyn til de som ikke ønsker kontakt med dyrene, allergier osv. Som eier er man ansvarlig for at reglene overholdes.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

## § 9. Røyking

Det er ikke tillatt å røyke på borettslagets fellesarealer, verken innendørs eller utendørs. Ved røyking på egen terrasse eller balkong plikter den som røyker å ta hensyn til at røyken ikke er til sjenanse for andre beboere.

## § 10. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Alle beboere plikter å sette seg inn i håndtering av brannvarslingsanlegg, ref. bolighåndbok og dokumentasjon ved branntavle i hver oppgang. Det bør være røykvarsler på alle soverom, og brannslukkingsapparatet plassert lett tilgjengelig. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på private egenmonterte røykvarslere minst en gang pr. år. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen.

## § 11. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

## § 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter.

# Protokoll til årsmøte 2025 for MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 929175573
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:30, Felleslokale Storøykilen - Dragehodesvingen 26.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår styreleder Øyvind Bjørge som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Bjørge 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.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår videre Atle Gulpinar (Obos foretningsfører) som protokollfører.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar foreslått. Som protokollvitner ble Jøran Kleiven og Peter Smestad foreslått.
>
> ✓ **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 for 2025

For 2024 var honoraret 179.870 (1.746 pr andelseier). Styret foreslår som i fjor å justere beløpet i forhold til frontfagenes lønnsoppgjør, som i 2025 er på 4,4%. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187.785 (1.823 pr andelseier).

Honoraret fordeles og utbetales i slutten av 2025 basert på innsats utført i løpet av året.

**Styrets innstilling**
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187.785 (1.823 pr andelseier).

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 187.785
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

Siden hele det sittende styret ble for 2 år siden valgt for 2 år, så er nå alle på valg.

Noen har akseptert å ta gjennvalg, så vi sikrer kontinutet i styret. Vi velger denne gangen 2 av rollene for kun 1 år slik at vi fremover sørger for at alle ikke er på valg samtidig.

I tillegg trenger vi å få på plass en valgkommite.

**Innstilling**
Styret anbefaler å stemme for alle kandidatene i henhold til innstilling.

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Øyvind Bjørge

Følgende stilte til valg:
Øyvind Bjørge

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Jøran Kleiven
Hilde Leitring

Følgende stilte til valg:
Jøran Kleiven
Hilde Leitring

**Styremedlem 1år (1 år)**

Følgende ble valgt:
Randi Kaarhus
Herolf Thomassen

Følgende stilte til valg:
Randi Kaarhus
Herolf Thomassen

**Valgkommite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Britt Krog
Hiep Tran

Følgende stilte til valg:
Britt Krog
Hiep Tran

## 8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Årets møte er 11. juni.

**Innstilling**
Styret foreslår at Jøran Kleiven stiller.

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Jøran Kleiven

Følgende stilte til valg:
Jøran Kleiven

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Øyvind Bjørge

Følgende stilte til valg:
Øyvind Bjørge

## 9. Kirsebærtre plantes

Fremmet av: Helle Fjellstad Thomassen

I nabolaget er det plantet strå og aléer/grupper av/enkelt kirsebæretre. Området i Finn Thorsagers/Per Waalers vei, har fått landskaps/hage-pris for sitt vakre uteområde. Vi bor i det samme planterike område, der strå i Storøykilen, viser oss hvordan det egentlig ville sett ut i vårt område. Kirsebærtre tilhører norsk flora. Plant kirsebærtre og strå! Ta vekk veigrøftenes ugras, som bregner! Vi har betalt for hage, ikke ugras med hage til!

**Styrets innstilling**
Styret anser forslaget til å være litt vanskelig å ta stilling til ut fra underlaget. For å ta stilling til en slik sak ønsker vi skisse over plassering og hva som plantes hvor, og evt. om man ser for seg noe gjenbruk av det som fjernes. I tillegg trenger man et pris estimat slik at man har et kostnadsbilde. Vi ønsker også at slike forslag tas opp til vurdering sammen med gartner for å vurdere hvordan foreslåtte planter egner seg i forhold til lys og grunnforhold, og at det vurderes inn i et helhetlig plan. Det er også viktig at funksjoner som fordrøyning og riktig vanning vurderes.

Vi har også fått etablert en hagegruppe i borettslag som blant annet har som oppgave å vurdere endringer i beplanting og holde dialog med gartner.

Styret foreslår derfor at forslaget tas inn i hagegruppa for videre vurdering der. Hagegruppa har mandat til å forvalte gartneravtalen og gjøre endringer i beplantning i samråd med gartner, og kan gjøre justeringer så lenge det ikke gir vesentlige kostnader. Hvis hagegruppa kommer frem til ønske om endringer som gir vesentlige kostnader vil de legge frem helhetlig forslag inn for årsmøte (ordinært eller ekstraordinært) til avstemning.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Plant kirsebærtre i allé/i grupper/enkeltplantete tre. Plant strå. (Se foto)

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Saken besluttes ikke her nå, men tas inn i hagegruppa for vurdering der.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 10. Fleksibel bruk av gjesteparkering innenfor tildelt tidsbank

Fremmet av: Marina Fodstad

**Bakgrunn:**
I dag er det kun tillatt for biler som ikke er registrert på eiere i borettslaget å benytte gjesteparkeringen. Parkeringsselskapet sjekker registreringsnummer mot eierskapet i borettslaget, og andelseiere som selv benytter gjesteparkering – selv om de har gyldig registrert gjesteparkering innenfor sin tidsbank – risikerer bot. Dette oppleves urimelig strengt og lite tilpasset beboernes faktiske behov.

**Forslag:**
Tillat at andelseiere selv kan benytte gjesteparkeringen i situasjoner der det er behov, så lenge det skjer innenfor de tildelte 100 timene per 15 dager.

**Argumentasjon:**

-

**Fleksibilitet i hverdagen:** Beboere kan ha behov for midlertidig å stille sin egen bil på gjesteparkering, f.eks. når man låner bort egen plass til gjester som trenger lading.

- **Praktiske hensyn:** Det kan være logistiske årsaker til at man trenger å bruke gjesteparkeringen en kort periode – som ved overlapping med barnevakt, ved flytting, ved servicearbeid, osv.
- **Likebehandling:** Så lenge man holder seg innenfor de samme timene som gjelder for andre, bør det ikke være avgjørende hvem som disponerer timene.
- **Tillitsbasert system:** Reglene bør bygge på tillit og fleksibilitet fremfor streng kontroll og mistanke.

**Forslag til vedtak:**
Borettslaget vedtar at alle andelseiere kan disponere sine tildelte 100 timer gjesteparkering per 15 dager fritt, uavhengig av om det er deres egen bil eller en gjests bil som benytter plassen – så lenge parkering registreres korrekt.

**Styrets innstilling**
Dette er en sak Markjordbæret BL ikke kan beslutte alene, men måtte i tilfelle også samtykkes av Eplerosen BL for så å besluttes i Garasjesameiet.

Styret frykter at dette medfører stor økning i press på bruk av gjesteparkering. Flere beboere har ekstra bil, eller har bil uten å ha parkeringsplass og vil i større grad komme til å bruke gjesteparkering til egne biler. Flere kan bli fristet til å ha bil uten å ha egen parkeringsplass.

Styret anser derfor at gjesteparkering skal være for gjester og ikke egne biler, og anbefaler årsmøtet å stemme ned dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

## 11. Gjesteparkering.

Fremmet av: Anders Jan Andersen

Ønsker at beboere også kan bruke gjesteparkeringen i maksimalt 12/24 timer. Grunnen til det er at besøkende ofte trenger å lade og ladere er det ikke på gjesteparkeringene.

**Styrets innstilling**
Dette er en sak Markjordbæret BL ikke kan beslutte alene, men måtte i tilfelle også samtykkes av Eplerosen BL for så å besluttes i Garasjesameiet.

Her er det også stor overlapp med sak 10. Forskjellen er primært at her foreslår det en begrenset bruk, men det klarer vi ikke å se at er praktisk mulig å få til med det systemet vi har for parkeringskontroll. Vi anser derfor denne saken til å være behandlet i sak 10, at at denne saken avvises som duplikat.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

## 12. Parkering kjeller

Fremmet av: Anders Kristiansen

Kan vi avskaffe parkering selskap i kjeller ?

Ser ingen grunn til å ha dette tilbudet.

Får man gjester kan man parkere på de plasser som er ledig .

Får da ikke så mye besøk så kjeller blir full.

En annen ting er å montere innbrudds beslag på alle felles skap dører .

Det vil spare på innbrudd og ødelagte dører.Disse er ekstremt dyre å bytte ut vis de blir møtt med et brekkjern.

**Styrets innstilling**
Her er det innmeldt to saker i samme sak.

1. Parkering.

Dette er en sak Markjordbæret BL ikke kan beslutte alene, men måtte i tilfelle også samtykkes av Eplerosen BL for så å besluttes i Garasjesameiet.

Vi har erfaring fra hvordan parkering fungerte før vi innførte gjesteparkering med kvote, og det fungerte ikke godt. Da var det nærmest konstant fullt på gjesteparkering, og det var feilparkeringer utenfor oppmerkede plasser med dertil biler som ble sperret inne. Ingen kontroll vil resultere i stor grad av egne biler til folk som har bil og ikke parkering eller flere biler enn de har parkering til. Det kan fort også medføre langvarige parkeringer på gjesteparkering av biler som permanent beslaglegger plass.

Styret foreslår å stemme ned dette.

2. Beslag på dører.

Her er underlaget for dårlig til å ta stilling til dette.

- Hvilke dører er det snakk om? (Hovedinnganger, Oppganger fra garasje, Dører til sportsbod/sykkelbod arealer, Tekniske rom, Vaskerom, Strømfordelingsskap, andre, alle?) Vi har hatt forsøke å innbrudd på hovedinngangsdører, vaskerom, teknisk rom, dør til sykkelbod/sportsbod har vært brutt opp med skade. Ulike typer dører krever ulik løsning.

- Hvordan ser forslag til løsning ut? Noen løsninger blir veldig synlige.

- Hva er kostnad med forslaget?

Styret ser det som vanskelig å ta stilling til denne delen av forslaget pga. manglende informasjon, og anbefaler å stemme mot forslaget.

**Forslag til vedtak:**
✕ **Ikke vedtatt.**

## 13. Evaluering av VestPark og justering av kontrollnivå

Fremmet av: Marina Fodstad

**Bakgrunn:**
VestPark ble opprinnelig innleid for å hindre misbruk av gjesteparkeringen, noe som var et reelt problem. Dette tiltaket har hatt ønsket effekt – gjesteparkeringen er i dag oftere tilgjengelig for faktiske gjester. Samtidig har kontrollnivået blitt svært høyt, og praktiseringen fremstår som lite beboervennlig.

**Forslag:**
Redusere frekvensen på kontroller til et mer moderat nivå (0–2 ganger per dag), og gjennomgå avtalen med VestPark for å sikre at borettslagets interesser ivaretas bedre. Samtidig bør borettslaget rette en formell klage på appens brukervennlighet og vurdere alternative løsninger ved kontraktsfornyelse.

**Argumentasjon:**

- **Overkontroll:** Når VestPark er innom mange ganger daglig, blir det liten margin for menneskelige feil. Én glipp i registrering gir nærmest garantert bot, selv på dager som julaften.
- **Usympatisk praksis:** Bøter på merkedager og ved små avvik oppleves som unødvendig hardt og lite i tråd med intensjonen om beboervennlig kontroll.
- **Dårlig app:** Appen er lite brukervennlig og har svært lav brukertilfredshet (1,5 stjerner, 157 vurderinger i App Store). Manglende funksjoner som påminnelse eller tidsstyring gjør det lett å gjøre feil – og dermed lett å få bot.
- **Beboernes interesse:** Formålet må være å sikre rettferdig og tilgjengelig parkering for gjester, ikke å skape stress og irritasjon hos beboere.

**Forslag til vedtak:**

1. Borettslaget ber styret gå i dialog med VestPark for å redusere antall daglige kontroller til 0–2 per dag, avhengig av behov og tidspunkt.
2. Borettslaget ber styret vurdere og eventuelt forberede alternativer til VestPark ved neste kontraktsfornyelse.
3. Styret bes sende en formell tilbakemelding til VestPark om den dårlige brukervennligheten i appen og foreslå forbedringer.

**Styrets innstilling**
Styret er enig i at app kunne vært bedre, og har (via garasjesameiet) dialog med VestPark, og de har lovet forbedringer på app med blant annet varsling om pågående parkering for å unngå at man glemmer å stoppe parkering.

Vi mener også at vi ikke kan legge for mye restriksjoner på VestPark og må ha forståelse av at de gjør denne jobben gratis for borettslaget og deres foretningsmodell er å tjene penger på kontroller. Det er med andre feilparkeringene som finansierer en gratis parkeringskontroll for oss andre. Selv om andre parkeringsselskap tar i tillegg betalt, har vi ikke stor tro på at de vil praktisere kontrollene veldig annerledes for det vil også for alle andre være kontrollene som er hovedinntektskilden.

Styret ønsker ikke å jobbe for å endre avtale nå, men ønsker å la Garasjesameiet fortsette dialog om forbedring med VestPark.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Borettslaget ber styret gå i dialog med VestPark for å redusere antall daglige kontroller til 0–2 per dag, avhengig av behov og tidspunkt. Borettslaget ber styret vurdere og eventuelt forberede alternativer til VestPark ved neste kontraktsfornyelse. Styret bes sende en formell tilbakemelding til VestPark om den dårlige brukervennligheten i appen og foreslå forbedringer.

✕ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Garasjesamiet fortsetter avtale med VestPark og fortsetter dagens dialog der vi jobber for forbedringer i app.

✓ Forslaget ble vedtatt

## 14. Beredskap ved strømbrudd - inngangsdører

Fremmet av: Reidar Krog

Det er ikke beskrevet i veiledning til beboerne i Markjordbæret borettslag hvordan vi skal åpne felles inngangsdører ved strømbrudd.

Ved nylig strømbrudd i Spania er det rapportert om tilfeller der beboere ikke kom inn i boligene sine så lenge strømbruddet varte. Med dagens økte fokus på nasjonal beredskap og erfaringene fra Spania, mener vi det er nødvendig å få på plass en ordning der inngangsdørene kan åpnes utenifra ved langvarig strømbrudd.

I første omgang må alle beboere gjøres kjent med hva som skjer med inngangsdørene ved strømbrudd og hva som skal være alternativ prosedyre for å komme inn (og ut) ved strømbrudd.

Vi kan stille i en arbeidsgruppe sammen med styret for å se på beredskapsplan for inngangsdører ved strømbrudd og vurdere tiltak.

**Styrets innstilling**
Styret ser har vurdert noen mulige løsning på dette.

Alternativ 1: Å bytte ut lås-sylinderene i hovedinngangsdørene med en lås-sylinder ala sykkelboden på "torget" som alle har tilgang til. Det vil da være slik at alle fysiske leilighetsnøkler kan låse opp alle hovedinngangsdører.

Lås og sikring presiserer noen ulemper med en slik løsning:

"Man mister da flere aspekter med kortleseren (ikke mulig å begrense tilganger - alle får tilgang til alle oppganger, ingen mulighet til å kontrollere passeringer ved hendelser, ingen mulighet til å begrense tilgang ved tap av nøkkel)."

Erfaring fra andre steder viser at over tid vil nøkler komme på avveie, spesielt etter mer og mer utskifting av beboere, og folk mister dessverre nøkler og risiko for innbrudd vil øke med økt tilgang. Redusert sporbarhet gir også økt risiko.

Kostnad med å bytte ut alle låser vil komme på ca 80.000.

Styret anbefaler ikke en slik løsning primært fordi det vil gi økt risiko for innbrudd, som vi allerede har alt for mye av.

Alternativ 2: Endre innstilling på dører slik at ved strømbrudd står dørene ulåst. Vi har ikke sjekket pris på dette, men det er ikke en løsning styret ønsker eller anbefaler av hensyn på sikkerhet.

Alternativ 3: Manuell beredskap.

Styremedlemer og vaktmester har systemnøkler som kan låse opp fellesdører med fysisk nøkkel. Det er også mulig med egne nøkler som kun går til ytterdørene (tiltenkt avisbud, men vi har ikke ønsket å dele ut fysiske nøkler som kan komme på avveie, men har kun gitt elektroniske nøkler (uten rett til å videre dele) som har sporbarhet til de bud som er hos oss.). Dette kan være en løsning for en beredskapsgruppe. Ulempen er primært administrasjon av beredskapsplan og nøkkelregnskap for hvem som har disse nøklene. I tillegg er det en liten risiko for at noen slike nøkler kommer på avveie som vil da medføre økt innbruddsrisiko. Styret anser ikke risiko for å være veldig stor med dette, men viktig at en evt. beredskapsgruppe må i sin beredskapsplan

også innlemme en jevnlig sjekk av at nøkler ikke har kommet på avveie, siden det er stor sannsynlighet for at disse nøkler kun blir delt ut og aldri brukt.

Styret mener at sannsynligheten for langvarig strømbrudd som overgår UPS-tiden er liten, så vi anser ikke det vært å gjøre store tiltak for dette. Vi fraråder sterkt alternativ 1 og 2, men har ikke sterke motforestillinger mot et alternativ 3 så lenge en beredskapsgruppe utenfor styre tar ansvar for dette. Styret må selvsagt ha kontroll på hvem som til enhver tid har nøklene, siden styret forvalter nøkkelregnskap over alle systemnøkler i borettslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Borettslaget utarbeider en beredskapsplan for åpning av felles inngangsdører ved kortvarig og langvarig strømbrudd. Beredskapsplanen må sikre at beboere kan åpne felles inngangsdører ved kortvarig og langvarig strømbrudd. Dersom tiltak medfører kostnad som krever årsmøtets godkjenning, legges det frem for ekstraordinært årsmøte eller neste årsmøte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

**Forslag til vedtak 2:**
Innmelder av saken - Reidar Krogh, får ansvar for å etablere en beredskapsgruppe som lager en beredskapsplan og for ansvaret for en manuell beredskap med fysiske nøkler i henhold til alternativ 3.

✗ **Ikke vedtatt.**

## 15. Muliggjøre åpning av garasjeporten for beboere uten bruk av telefon-app

Fremmet av: Reidar Krog

Beboerne kan i dag ikke åpne garasjeporten uten bruk av telefon-app. Dette skaper problemer når telefonen av en eller annen grunn ikke kan brukes. (Bortfall av internett, telefon uten strøm, tapt telefon osv.)

Vi ønsker at det installeres en døråpner med RFID-leser tilsvarende den vi har på inngangsdørene, slik at alle beboerne har et alternativ til telefon-app for åpning av garasjedøren.

Vi kan bidra med arbeidskraft til å avklare hvordan dette kan løses og hva som blir kostnaden.

**Styrets innstilling**
Styret anser dette som et godt forslag, og er enig i at det er ugunstig at det kun i dag er mulig å åpne via telefon/app.

Styret har innhentet tilbud som er på ca kr 27.000. (Tilsvarer snitt på ca 260 pr boenhet).

Dette er en løsning tilsvarende andre fellesdører som da vil gjøre det mulig å åpne med brikke.

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

Borettslaget installerer døråpner til garasjeporten tilsvarende den vi har på inngangsdørene, slik at alle beboerne kan åpne porten uten bruk av telefon-app. Dersom kostnaden vil kreve årsmøtets godkjenning, legges det frem for ekstraordinært årsmøte eller neste årsmøte.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Styret skal jobbe for å få på plass en løsning som muliggjør åpning av garasjeport med beboere i Markjordbæret BL sine nøkkelbrikker. Fortinnsvis ønsker vi en felles løsning med Eplerosen via Garasjesameiet, men om de ikke skulle dele vårt ønske er vi også villig til å ta kostnaden med en slik løsning alene for Markjordbæret gitt den estimerte kostnadsrammen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Protokolltilførsel:

Alminnelig flertall (50%) = Mer enn 50% av de avgitte stemmer

**Det bør protokollføres i dette årsmøtet at**
**Alminnelig flertall (50%) = Mer enn 50% av de avgitte stemmer**
**Oppstår det stemmelikhet i saker som har krav om «alminnelig flertall», avgjøres saken ved loddtrekning.**

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547243694

## Dokument

**0756 Markjordbæret borettslag 19.05.25 protokoll**
Hoveddokument
11 sider
*Initiert på 2025-05-20 11:58:17 CEST (+0200) av Atle Gulpinar (AG)*
*Ferdigstilt den 2025-05-21 09:22:48 CEST (+0200)*

## Underskriverne

| | |
|---|---|
| **Atle Gulpinar (AG)**<br>OBOS Eiendomsforvaltning AS<br>Organisasjonsnr. 934 261 585<br>*atle.gulpinar@obos.no*<br>+4790665369<br>*Signert 2025-05-20 11:58:18 CEST (+0200)* | **Øyvind Bjørge (ØB)**<br><br>*Signert 2025-05-20 17:27:21 CEST (+0200)* |
| **Peter Alexander Smestad (PAS)**<br><br>*Signert 2025-05-20 12:25:01 CEST (+0200)* | **Jøran Kleiven (JK)**<br><br>*Signert 2025-05-21 09:22:48 CEST (+0200)* |

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50


# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 41 | **Bruksnr.** | 2553 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Dragehodesvingen 8, 1360 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
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- 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** 5 413 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 24 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,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** 24 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende<br>**Områdenavn** o_V1 |
| | **Delareal** 5 413 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig<br>**Områdenavn** B9.6 |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2016025 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016025) |
| **Navn** | STORØYKILEN - FORNEBU FELT B9.6 |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 23.09.2020 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22101/5568137.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 5 437 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse<br>**Feltnavn** B |
| | **Delareal** 4 853 $m^2$<br>**Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg |

# Reguleringsplaner over bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2003005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2003005) |
| **Navn** | FORNEBU, FELLES GRØNTOMRÅDER OG INDRE RINGVEI MM |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 28.04.2004 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9239/2003005.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 200 $m^2$<br>**Formål** Sporvei/forstadsbane |

# Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2020014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2020014) |
| **Navn** | FORNEBURINGEN, VESTRE DEL TILRETTELEGGING FOR BUSS |

| | |
|---|---|
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Detaljregulering |

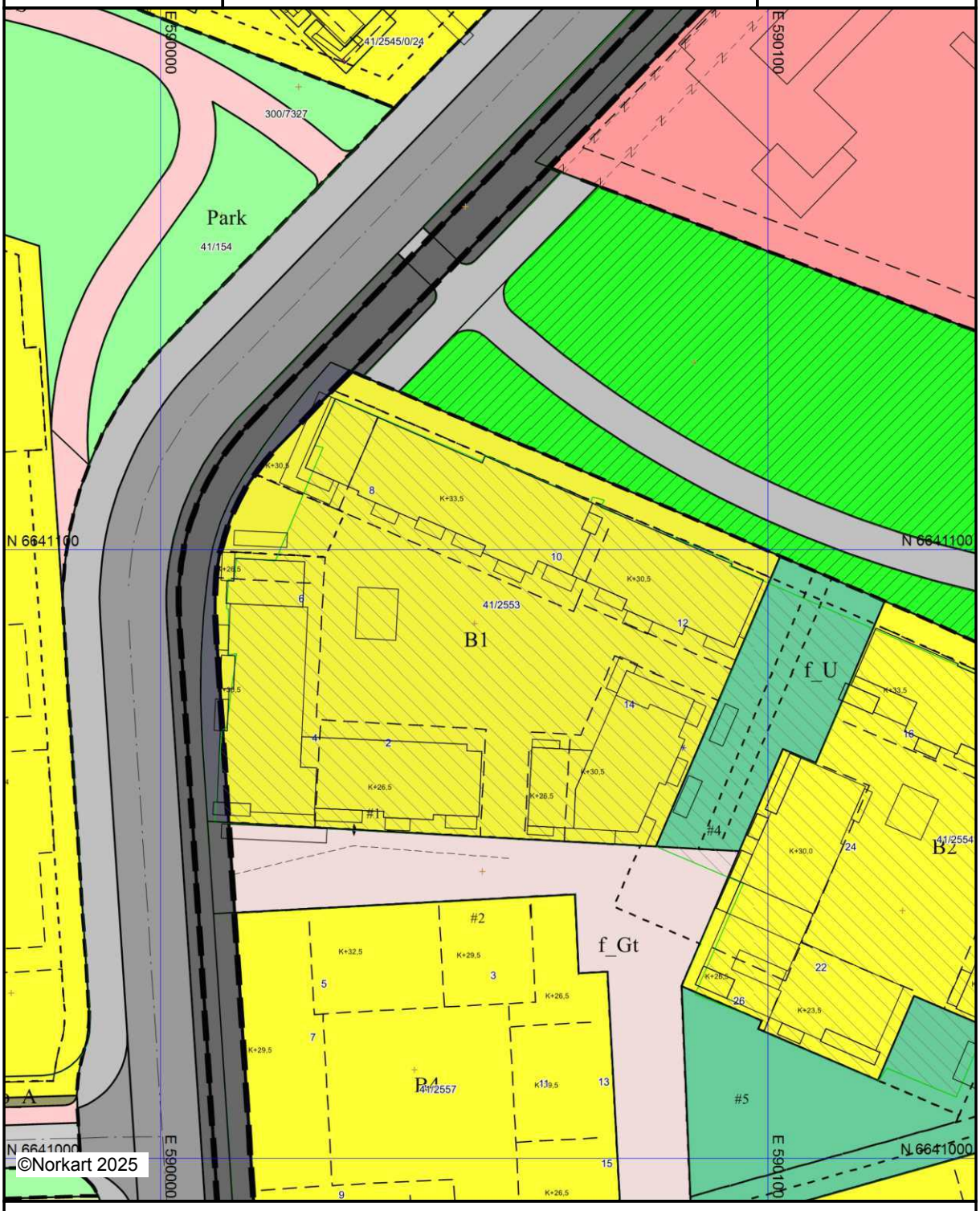
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 41/2553
Adresse: Dragehodesvingen 8
Dato: 08.09.2025
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



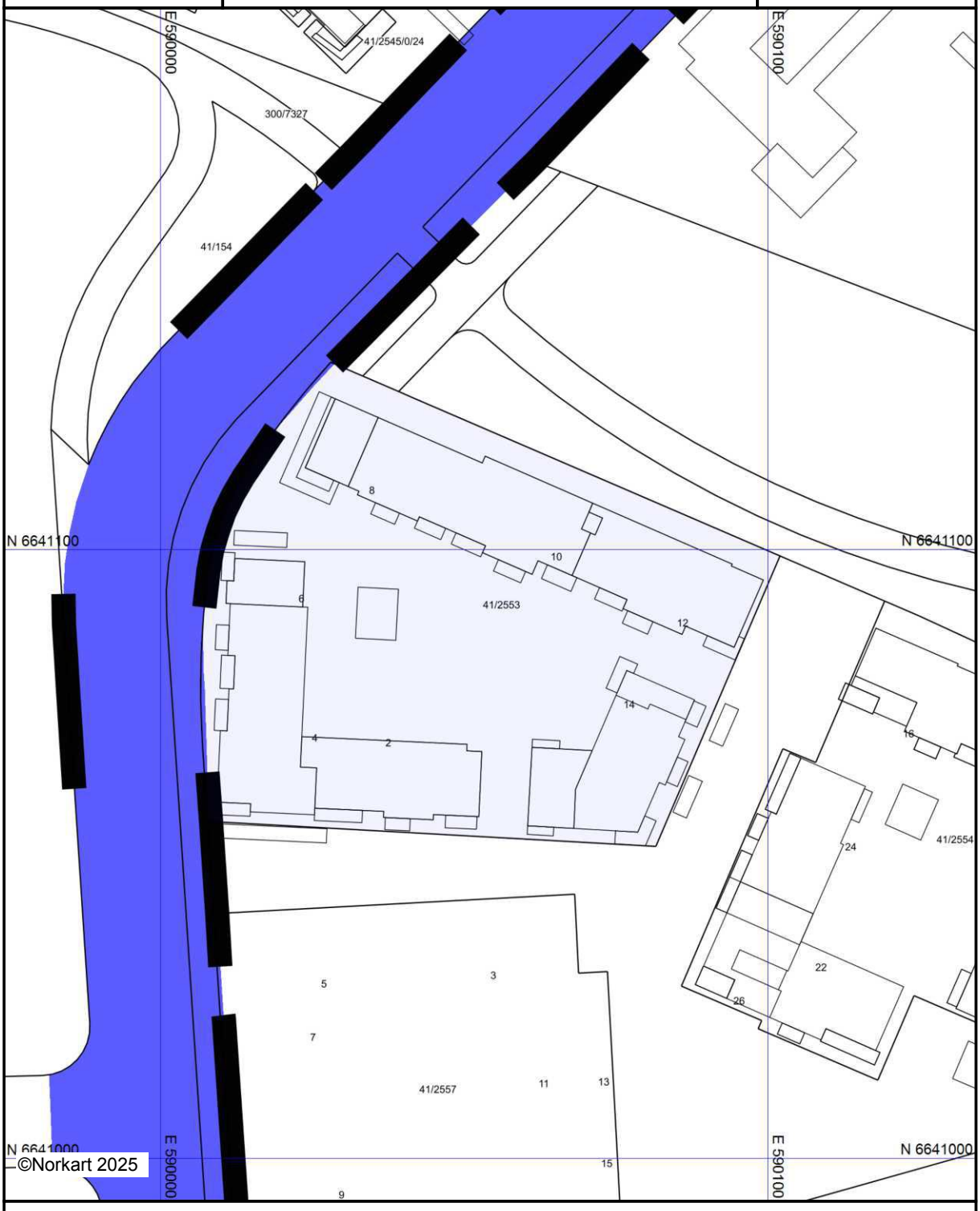
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/2553
Adresse: Dragehodesvingen 8
Utskriftsdato: 08.09.2025
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

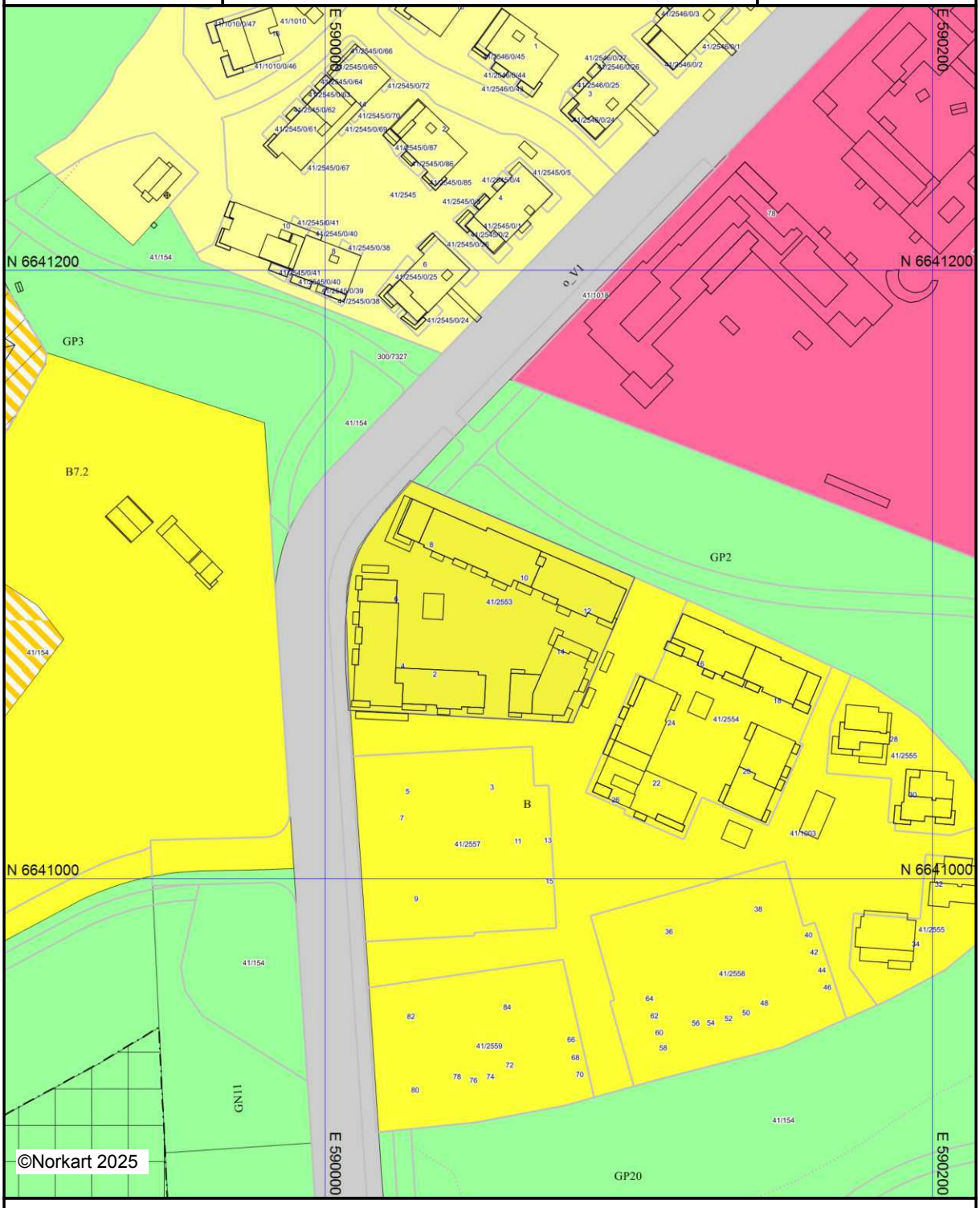
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 41/2553
Adresse: Dragehodesvingen 8
Utskriftsdato: 08.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring



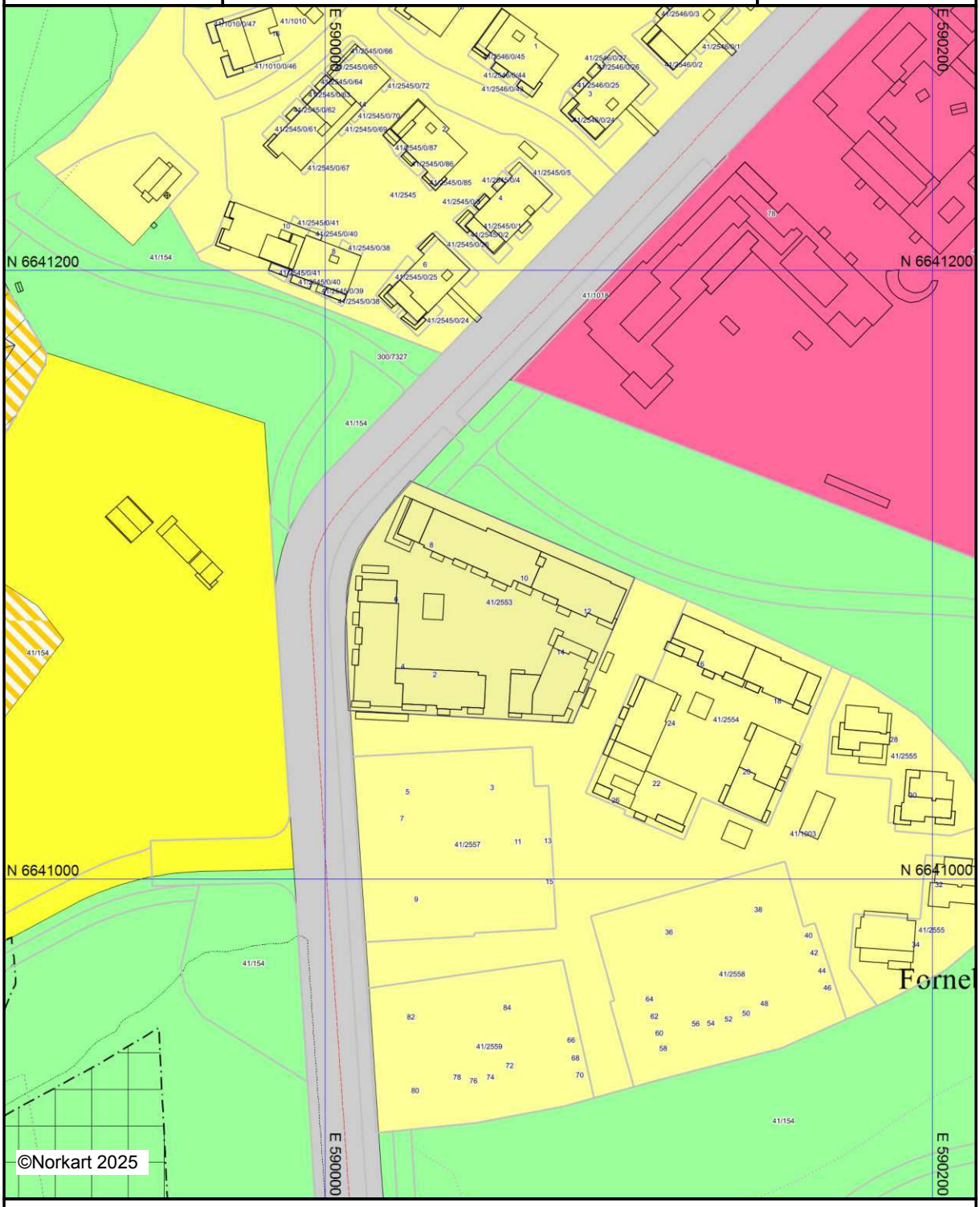
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 41/2553
Adresse: Dragehodesvingen 8
Utskriftsdato: 08.09.2025
Målestokk: 1:2000

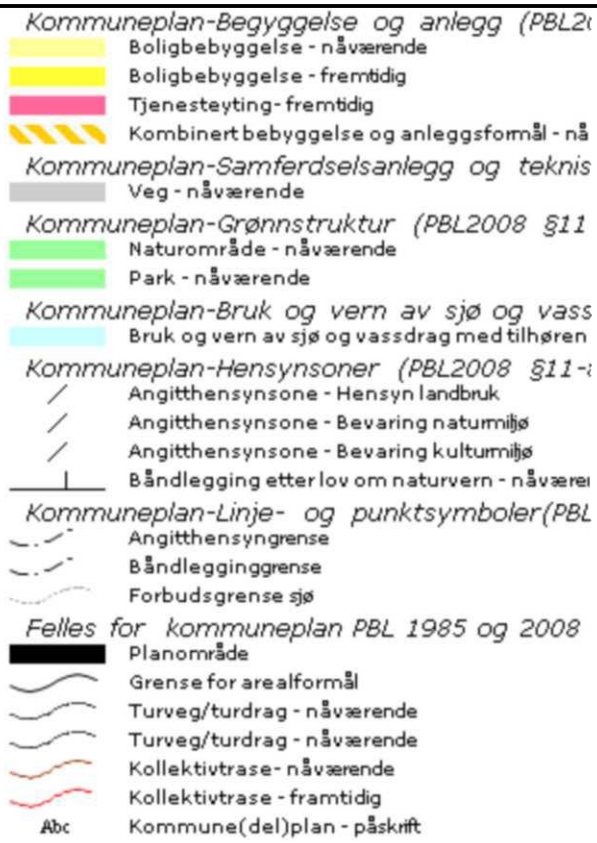
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



Bærum kommune

# VAledninger

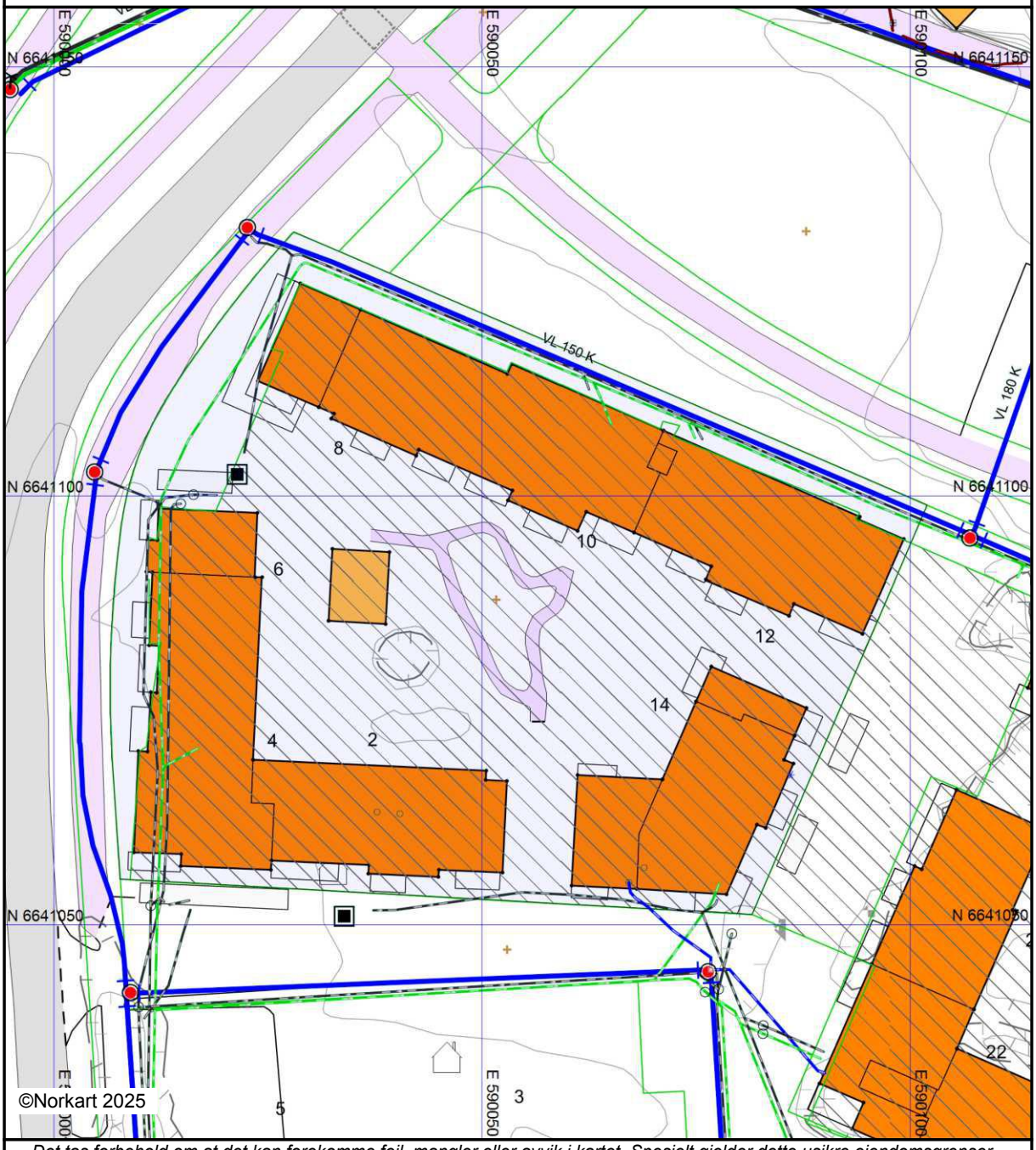
Eiendom: 41/2553
Adresse: Dragehodesvingen 8
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

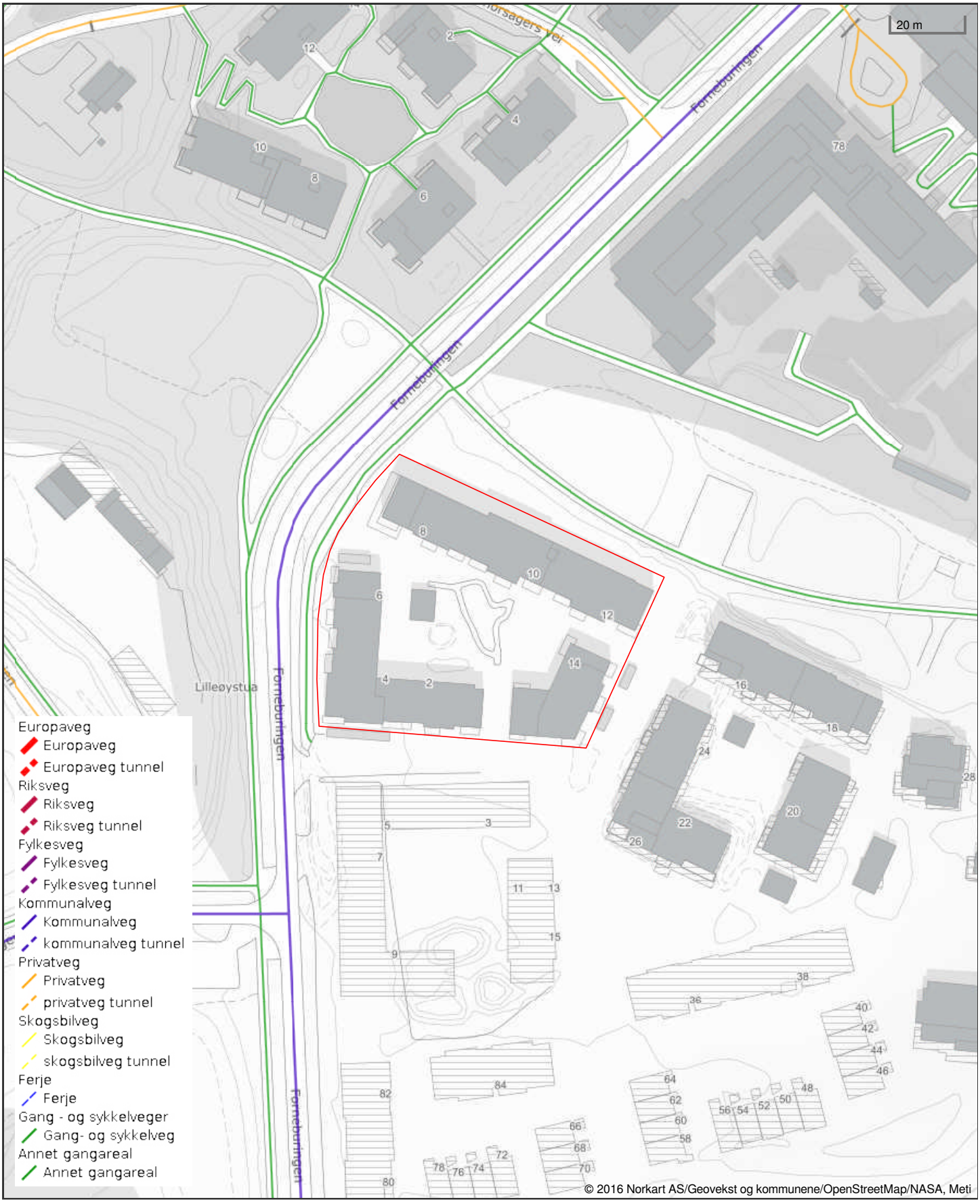
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.




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

Utskriftsdato: 08.09.2025

# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 41/2553//




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

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

## Megleropplysninger

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **41** | Bnr: | **2553** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Dragehodesvingen 8, 1360 FORNEBU** | | | | | | |

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

| **ArkivsakId** | **Tiltak** | **Dokumenter** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20/11236 | Blokk | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |

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

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

**Kommentar:**

Sweco Architects As
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 20/11236 - 24/246962/TRAP | 11.12.2024 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Dragehodesvingen 8 - 10 - 12 - boligblokk Nordbygget og utomhusarealer - kvartal 1 |
| Gnr/Bnr: | 41/2553 |
| Tiltakshaver: | OBOS FORNEBU AS |
| Ansvarlig søker: | Sweco Architects 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 senere tillegg.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

| Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest | Henvisning til krav | Dokumentert |
|---|---|---|
| **Del av offentlig ledningsanlegg som skal forsyne kvartal 1 med slokkevann må være godkjent og overtatt av Bærum kommune VA-enheten før brukstillatelse for bebyggelsen i kvartal 1 kan gis.**<br><br>Bygningssjefens kommentar MBT: Det er gitt brukstillatelse for felles teknisk infrastruktur fase 1 i sak 20/17138. VA-anlegget i fase 1 omfatter offentlig ledningsanlegg som skal forsyne kvartal 1 med slokkevann. Vilkåret anses oppfylt på dette grunnlag. | Vilkår nr. 18 i rammetillatelse | OK, vilkår oppfylt |
| **Nødvendige tekniske anlegg herunder energiforsyning (fjernvarme), vakuumanlegg, vann- og avløpsledninger for betjening av bebyggelse i kvartal 1 skal være etablert, og det skal være gitt brukstillatelse for teknisk infrastruktur i sak 20/17138, før brukstillatelse for bebyggelsen i kvartal 1 kan gis.**<br><br>Søkers redegjørelse MBT: | Vilkår nr. 19 i rammetillatelse | OK, vilkår oppfylt |

| | | |
|---|---|---|
| *AF informerer om at alle anlegg er ferdig lagt og med testkjøring i uke 10. Hovedkabler lagt til hovedfordeling og underfordelinger i blokk. Nordbygget, Østbygget er pr. nå ferdig driftssatt. Vestbygget blir driftssatt i uke 10. Fjernvarme er koplet opp og vann- og avløp er ferdig koplet og anlegg er overlevert Bærum kommune og «as-built»-dokumentasjon er oversendt. OBOS informerer om at vakuumanlegget ble overlevert til kommunen 07.03.23. Det henvises for øvrig til byggesak for teknisk infrastruktur.*<br><br>Bygningssjefens kommentar MBT: Søkers opplysninger legges til grunn. Det er 12.04.23 gitt brukstillatelse for felles tekn. infrastruktur for fase 1 som er nødvendig for betjening av bebyggelse i kvartal 1. | | |
| **Felles uteareales f_U, del av felt f_Gt som inngår i tiltaket Kvartal 1 og felles parkeringskjeller skal være opparbeidet før brukstillatelse/ferdigattest kan gis.**<br><br>Kommunens kommentar: Søker bekrefter i brev av 16.08.2024 at vilkåret er oppfylt. Ferdigattest for parkeringskjeller kvartal 1 gis samtidig med ferdigattest for Nordbygget, ref. arkivsak 20/17137. | Vilkår nr. 20 i rammetillatelse | OK, vilkår oppfylt |
| **MUA-kravet for felt B1 må være ivaretatt i et permanent utendørsanlegg før ferdigattest for bebyggelse i felt B1 kan gis. Midlertidig etablert/opparbeidet uteareal kan ikke avvikles før permanent utendørs anlegg som ivaretar MUA-kravet for felt B1 er ivaretatt. Jf. bygningssjefens vurdering.**<br><br>Kommunens kommentar: Det er gitt brukstillatelse for utomhusanlegg for kvartal 2 og 3, ref. byggesaker 21/10311 og 21/21596. Søker opplyser i e-post av 02.09.24 at summen at utendørsanlegg som inngår i byggesakene for kvartal 1, kvartal 2 og kvartal 3 i planområdet gir et «overskudd» av felles oppholdsareal.<br>Kommunen viser til søkers redegjørelse og anser vilkåret som oppfylt for kvartal 1. | Vilkår nr. 21 i rammetillatelse | OK, vilkår oppfylt |
| **Avkjørselen må opparbeides for kjøretøytype L og kjøremåte B, jf. uttalelse fra Vei og trafikk datert 08.09.2020.**<br><br>Bygningssjefens kommentar MBT: Til foreliggende søknad om brukstillatelse uttaler Vei og trafikk den 31.03.23:<br>*Vei og trafikk har følgende kommentarer til saken:*<br>• *Vei og trafikk vil ikke motsette seg at det gis midlertidig brukstillatelse, men Vei og trafikk kan ikke se at det er blitt sendt inn tekniske detaljtegninger til avkjørsel.*<br>• *Vei og trafikk skal i en senere anledning ta over kommunal gang- og sykkelvei. Før overtakelse av vei skal det sendes inn detaljtegninger (overbygning, tverfall, gatebelysning m.m.) som skal godkjennes av Vei og trafikk.* | Vilkår nr. 22 i rammetillatelse | OK, vilkår oppfylt |

| | | |
|---|---|---|
| Bygningssjefen forutsetter at prosjektet sender detaljtegninger av avkjørsel til Vei og trafikk for godkjenning. Brukstillatelse gis med bakgrunn i uttalelsen fra Vei og trafikk.<br><br>Kommunens kommentar FA: Søker opplyser i brev av 16.08.24 at vilkåret er oppfylt og at detaljtegninger for avkjørsel ble ettersendt 22.06.23. Kommunen legger til grunn at tegningene ble sendt direkte til Vei og trafikk, da tegningene ikke er registrert i byggesaken. Kommunen forutsetter at avkjørselen er opparbeidet iht. vilkåret. | | |
| **Alle parkeringsplasser i parkeringsanlegg forutsettes tilrettelagt med et eget ladepunkt for elbil, jf. reguleringsbestemmelsenes § 13.5.**<br><br>Søkers redegjørelse MBT:<br>*OBOS informere om at alle parkeringsplasser tilrettelegges for montasje av elbillader iht. bestemmelsenes § 13.5, og at lader monteres og leveres dersom bestilt i tilvalgsperioden av kjøpere.*<br><br>Bygningssjefens kommentar MBT: Med bakgrunn i søkers redegjørelse legger bygningssjefen til grunn at vilkåret er oppfylt av prosjektet. | Vilkår nr. 23 i rammetillatelse | OK |
| **Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.**<br><br>Kommunens kommentar:<br>Sluttrapport miljøoppfølgingsplan er vedlagt søknad om ferdigattest, ref. JpID 24/174091.<br><br>Av sluttrapporten fremgår at bildelingsplasser er flyttet fra parkeringskjeller ut på terreng i felt f_Gt. Det er gitt dispensasjon fra reguleringsplanen for dette forholdet i vedtak av 10.12.24, jf. JpID 24/244276. | Reg.best. § 27.1 | OK |
| **Nødvendige tekniske anlegg herunder energiforsyning, vann og avløp være opparbeidet.**<br><br>Bygningssjefens kommentar: se kommentar til vilkår nr. 18 og 19. | Reg.best. § 27.2 | OK |
| **Før bebyggelse i første byggetrinn tas i bruk skal en forholdsmessig andel felles utearealer i felt f_U være midlertidig opparbeidet.**<br><br>Kommunens kommentar: Vilkåret ble ansett tilfredsstillende ivaretatt til brukstillatelse for bebyggelsen i kvartal 1. Kommunen viser til kommentar til vilkår 20 og 21. Vilkåret anses oppfylt på dette grunnlag. | Reg.best. § 27.3 | OK |
| **Før bebyggelse i feltet tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor feltet være ferdig opparbeidet.**<br><br>Kommunens kommentar: Det er tidligere gitt brukstillatelse for felles uteoppholdsarealer i feltet. Kommunen er ikke opplyst om gjenstående arbeider og forutsetter at alle felles uteoppholdsarealer i felt B1 inkludert beplantning er ferdigstilt. | Reg.best. § 27.5 | OK |

| | | |
|---|---|---|
| **Utomhusplanen godkjennes på følgende vilkår:**<br>**1. Frisiktskrav til fremtidig sykkelvei med fortau både ved regulert avkjørsel fra Forneburingen og ifb. brannvesenets atkomst mellom Nordbygget og Vestbygget, ref. uttalelsen av 01.12.22 fra Vei og trafikk, forutsettes ivaretatt av prosjektet. Frisiktslinjer må vises på utomhusplanen.**<br>**2. Løsning for tilkomst for brannbil fra Forneburingen bes vist på utomhusplanen. Det bør etableres låst bom e.l. for å sikre at innkjørsel inn til brannoppstillingsplass kun brukes til tenkt formål.**<br><br><u>Bygningssjefens kommentar MBT</u>:<br>1. Frisiktlinjer ved regulert avkjørsel ift. fremtidig sykkelvei med fortau fremgår av sist godkjent utomhusplan. Søker redegjør for at det ikke er behov for frisiktslinjer ifb. tilkomst for brannbil, da brannbil skal rygge ut fra oppstillingsplassen og benytter normalt egen sikringsmann bak bilen.<br>På dette grunnlag konstaterer bygningssjefen at kravet om oppdatert utomhusplan bortfaller.<br>2. Søker informerer om at OBOS ikke ønsker å etablere bom. Det opplyses om at det planlegges utplassert flyttbare blomsterkasser i uteområdet mellom Nordbygget og Vestbygget som kan brukes som stengsel. Prosjektet vurderer at brannvesenet kan enkelt flytte disse blomsterkassene enten manuelt med mannskap eller bruk av bil. Kantstein og trerekke langs Forneburingen bevares. Utover dette vil det bli satt opp «bilfritt tun»-skilt. Prosjektet vurderer at disse tiltakene er tilstrekkelige for å hindre privat bilisme, samtidig som adkomst for utrykningskjøretøy ivaretas.<br><br>Foreløpig løsning for tilkomst for brannbil fra Forneburingen er vist på plan for midlertidig gangpassasje langs Kvartal 1, ref. arkivsak 23/7204. Vei og trafikk forutsetter i uttalelse 14.04.23 at skilt "bilfritt tun" plasseres på privat eiendom, dvs. utenfor arealet som er avsatt til veiformål i KDP3. Når det gjelder flyttbare blomsterkasser, forutsetter Vei og trafikk at disse ikke hindrer fremkommelighet og sikt for myke trafikanter.<br>Vei og trafikk påpeker også at de ikke vil godkjenne gressarmering ut mot Forneburingen, grunnet trafikksikkerhet. Øvrige kommentarer fra Vei og trafikk til plan for midlertidig gangpassasje formidles søker i sak 23/7204.<br><br>Bygningssjefen forutsetter at tilkomst for brannbil fra Forneburingen fram til kvartal 1 er fremkommelig for brannbiler og at prosjektet har avklart løsningen direkte med det lokale brannvesenet. Det forutsettes videre at prosjektet ivaretar ovennevnte kommentarer fra Vei og trafikk. Foreslåtte tiltak (flyttbare blomsterkasser og skilting) for å hindre privatbilisme aksepteres på dette grunnlag. | Vilkår gitt i igangsettings-tillatelse IG 5b | OK |

| | | |
|---|---|---|
| Bygningssjefen legger til grunn at tilkomst for brannbil fra Forneburingen vil bli ivaretatt også i forbindelse med senere opparbeiding av veianlegg iht. reguleringsplan for Forneburingen, planID 2020014.<br><br>Kommunens kommentar FA:<br>Kommunen har ingen ytterligere kommentarer til vilkåret og forutsetter at brannvesenets tilkomst til kvartal 1 vil bli ivaretatt i forbindelse med opparbeidelse av Forneburingen iht. ny/kommende detaljregulering. | | |
| Fremkommelighet for myke trafikanter langs Forneburingen<br>Kommunen viser til arkivsak 23/7204, hvor det er gitt tillatelse til midlertidig gangpassasje langs Forneburingen og kvartal 1 felt B9.6 Storøykilen. Kommunen minner om at tiltakshaver har ansvar for drift og vedlikehold av gangpassasjen i løpet av den midlertidige perioden og for at kommunale brannkummer 169081, 169082 og 169083 langs Forneburingen er sikret tilkomst gjennom hele perioden/ligger i brøytet areal. Brannvesenets atkomst til oppstillingsplass i gårdsrommet til kvartal 1 må også ivaretas året rundt. | | |

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. 21, jf. JpID 24/174091, 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

Tatiana Rapp
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

Sweco Architects As
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 20/17136 - 24/247207/TRAP | 11.12.2024 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Dragehodesvingen 2 - 4 - 6 - boligblokk Vestbygget kvartal 1 |
| Gnr/Bnr: | 41/2553 |
| Tiltakshaver: | OBOS FORNEBU AS |
| Ansvarlig søker: | Sweco Architects 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 senere tillegg.

Det er gitt driftstillatelser for heiser i egne vedtak, jf. JpID 23/13184 og 23/14073.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

| Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest | Henvisning til krav | Dokumentert |
|---|---|---|
| Tillatelsen gis på vilkår stilt i rammetillatelse i føringssak for felt B9.6 Kvartal 1, Nordbygget, arkivsakID 20/11236.<br><br>Kommunens kommentar: Vilkårene er tilfredsstillende ivaretatt for ferdigattest, ref. ferdigattest i føringssaken, JpID 24/246962. Det samme gjelder oppfyllelse av rekkefølge-bestemmelser i reguleringsplanen som er relevante for tiltaket. | Rammetillatelse av 15.12.20 | OK |

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 oppdatert gjennomføringsplan, jf. JpID 24/174133, 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

Tatiana Rapp
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

# Dragehodesvingen 6

Nabolaget Fornebu - vurdert av 78 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Oksenøya skole (1-7 kl.)<br>506 elever, 28 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Storøya skole (1-7 kl.)<br>293 elever, 15 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Snarøya skole (1-7 kl.)<br>337 elever, 15 klasser | 22 min<br>2 km |
| Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>395 elever, 22 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Stabekk videregående skole<br>450 elever, 19 klasser | 8 min<br>4 km |
| Oslo International School<br>90 elever | 14 min<br>8.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Oksenøya<br>Linje 31 | 2 min<br>0.2 km |
| Lysaker stasjon<br>Totalt 8 ulike linjer | 5 min<br>2.9 km |
| Lilleaker<br>Linje 13 | 8 min<br>4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 15 min<br>11 km |
| Oslo Gardermoen | 45 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Oksenøya barnehage (1-5 år)<br>147 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Storøya barnehage (0-6 år)<br>65 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år)<br>144 barn | 6 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Nærbutikken Oksenøya | 9 min |
| Coop Prix Fornebu | 12 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 | 12 min |
| Apotek 1 Fornebu | 12 min |
| Vinmonopol Fornebu S | 12 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Storøya kunstgress | 6 min |
| Holtekilen balløkke | 11 min |
| SATS Fornebu | 11 min |
| Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ... | 17 min |

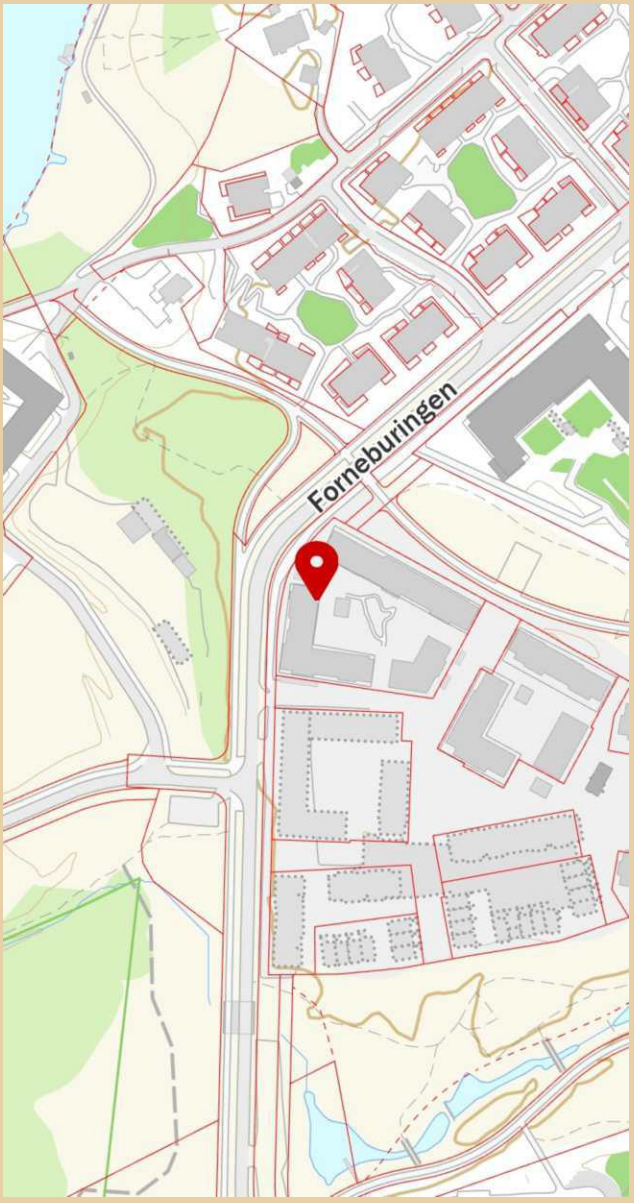
**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 92/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 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:**
Dragehodesvingen 6, 1360 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 2553, andelsnr. 67 i Markjordbæret Borettslag, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7260285


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Kim Nordtorp

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 938 55 117

**E-post:** kim.nordtorp@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.

---