PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

DRAGEHODESVINGEN 4

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

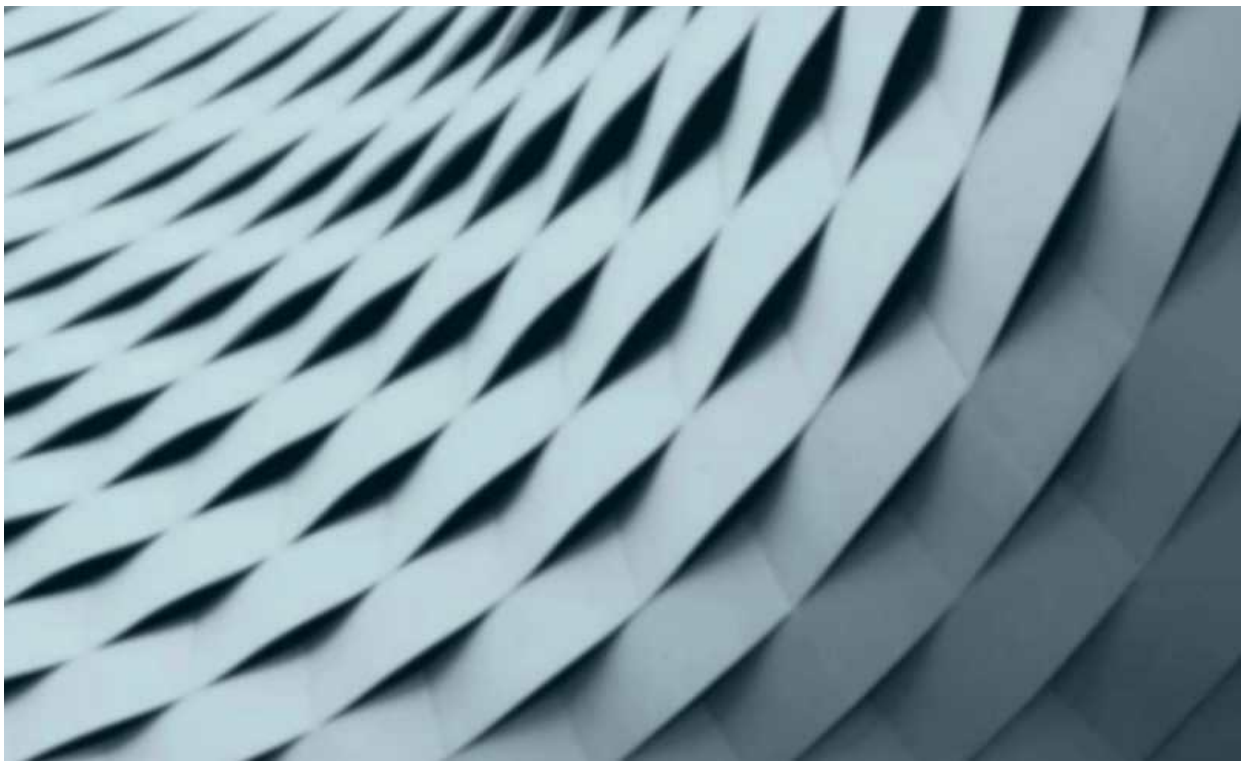
Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Dragehodesvingen 4, 1360 FORNEBU
BÆRUM kommune
gnr. 41, bnr. 2553
Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11276-1825 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HI1137

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Skau Kleven

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Kristoffer Skau Kleven
Uavhengig Takstingeniør
kristoffer.kleven@tek-norge.no
911 82 379

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.



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.



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.



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.



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.



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

Andelsleilighet beliggende i bygningens 2. etasje. Det er personheis i bygget.
Ca. 5 kvm kjellerbod.

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Det er installert ladeboks for el-bil.

Leiligheten er nyoppført i 2023 og har lite slitasje på overflater, innredninger og utstyr. Overflater er malt i 2026. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

3-lags isolerglass i treramme.
Balkongdør/terrassedør med 3-lags isolerglass (skyvedør).
Inngangsdør i brannklasse B 30. 44 dB.
Dør til teknisk rom i lydklasse 35 dB.

Ca. 12,5 kvm balkong med adkomst fra stue. Balkongen vender mot syd.
Gulv med terrassebord. Rekkverk i lakkert stål og glass. Høyde på rekkverk er målt til 103 cm.
Det er veggmontert utebelysning med strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater med 1-stavs parkett i bred format.
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak med sparklet og malt betong/betongelementer.
Himling med downlights i entré og på bad. Takhøyde i stue er målt til 2,65 meter.

Hvite fyllingsdører med ett speil.
Fyllingsdør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Prefabrikkert bad med konstruksjoner fra byggeår (2023).

Fliser på vegger og malt himling med downlights.
Flislagt gulv med varmekabler.
Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med vegger/dører i herdet glass, servantinnredning og overskap med speilfronter og belysning. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med ventil til kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning.

Kjøkkeninnredning med glatte eikefronter og overskap med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med underlimt skyllekum og ettgreps blandebatteri. Belysning under overskap.
Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone.

Det er montert elektronisk lekkasjevarsler/vannstopp i kjøkkenbenk.
Det er montert komfyrvakt over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC.
Vannskap/fordelerskap med stoppekraner er installert i himling på bad og i bod/teknisk rom.

Det er balansert ventilasjon i leiligheten. Aggregat med filter er plassert i bod/teknisk rom. Filter skiftes minimum årlig, eller før ved behov (se brukermanual for hva som er anbefalt for ditt anlegg).

Felles varmtvann for beboerne i bygget.

Oppvarming av leiligheten med vannbåren gulvvarme. Elektriske varmekabler på bad. Fordelerskap og stoppekraner for vannbåren varme er plassert i bod/teknisk rom.

El-skap med automatsikringer, plassert i entré.

Det er montert sprinkleranlegg og felles brannvarslingsanlegg i leiligheten/bygget. Leiligheten er i tillegg utstyrt med manuelt brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

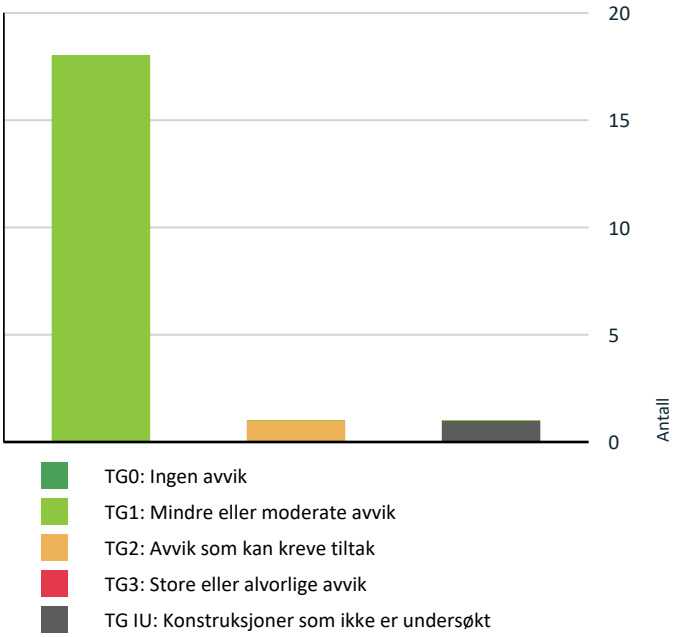
- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår i følge utskrift fra EDR.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

3-lags isolerglass i treramme.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i brannklasse B 30. 44 dB.
Dør til teknisk rom i lydklasse 35 dB.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør/terrassedør med 3-lags isolerglass (skyvedør).

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ca. 12,5 kvm balkong med adkomst fra stue. Balkongen vender mot syd.
Gulv med terrassebord. Rekkverk i lakkert stål og glass. Høyde på rekkverk er målt til 103 cm.
Det er veggmontert utebelysning med strømuttak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater med 1-stavs parkett i bred format.
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak med sparklet og malt betong/betongelementer. Himling med downlights i entré og på bad. Takhøyde i stue er målt til 2,65 meter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betong/betongelementer.

Det ble nivellert med laser i følgende rom: Stue/kjøkken og hovedsoverom. Det ble ikke observert vesentlige skjevheter, svekkelser eller skadesymptom. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 3 mm gjennom hele rommet i hovedsoverom. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste

på 2 mm innenfor 2 meter i hovedsoverom.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite fyllingsdører med ett speil.
Fyllingsdør med glassfelt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Prefabrikkert bad med konstruksjoner fra byggeår (2023).

Badet er av type prefabrikkert kabinbad. Dvs. at badet er produsert på fabrikk og heist inn i bygget som ferdig modul.
Prefabrikkerte baderomsmoduler/kabin består av et gulv av formstøpt betong med fall til sluk, og vegger av formpressede stålplater og stålstendere med bygningsplater og fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Bad med normalt fall i nedslagsfelt og flatere gulv utenfor dusjsonen. Høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv ved dørterskel er målt til 4,3 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oppkant på tettesjikt/membran ved terskel er lavere enn kravet på 15 mm (membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert). Gulv utenfor dusjsonen med varierende fall, og stedvis mindre enn 1:100.

For å tilfredsstille forskriften må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med eksisterende fallforhold. Med tett silikon mot terskel er det lite sannsynlig at eventuelt lekkasjevann renner ut av badet før det når sluket, men det tilfredsstiller ikke forskriften.

Konsekvensen av manglende tilfredsstillende fall eller oppkant er økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rennesluk i stål, plassert i nedsenket dusjsone. Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.







2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med vegger/dører i herdet glass, servantinnredning og overskap med speilfronter og belysning. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med ventil til kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mot bad/våtsone. Det foretas ikke hulltakning i vegg mot kabiner/prefabrikerte bad (Prefabrikkerte bad er lukkede/separate baderomsmoduler/kabiner bestående av bl. a. gulv/vegger av betong eller formpressede stålplate/stålstendere med bygningsplater). Prefabrikkert bad er unntatt hulltaking i forskrift. For øvrig ingen observerte symptomer på problemer med fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken i åpen løsning.

Kjøkkeninnredning med glatte eikefronter og overskap med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med underlimt skyllekum og ettgreps blandebatteri.
Belysning under overskap.
Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone.

Det er montert elektronisk lekkasjevarsler/vannstopp i kjøkkenbenk. Det er montert komfyrvakt over kokesone.

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesone (luft føres ut av bolig).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC. Vannskap/fordelerskap med stoppekraner er installert i himling på bad og i bod/teknisk rom.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Det er ikke avdekket/observert forhold som lekkasjer i synlige overganger som under kjøkkenbenk. Felles/skjulte avløpsrør i bygget er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i leiligheten.

Aggregat med filter er plassert i bod/teknisk rom. Filter skiftes minimum årlig, eller før ved behov (se brukermanual for hva som er anbefalt for ditt anlegg).

Balansert ventilasjon er et viftesystem som leverer frisk renset luft og trekker ut brukt luft. Varme blir overført fra brukt luft til frisk luft i en varmegjenvinner, og ventilasjonskanaler fordeler den oppvarmede friskluften rundt i boligen via ventiler. På denne måten behøver friskluften normalt ikke ytterligere oppvarming. Luften i enheten sirkulerer via ventiler, samt via avtrekk fra f. eksempel bad, vaskerom, bod, wc og kjøkkenhette.

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvann

Beskrivelse

Felles varmtvann for beboerne i bygget. Tappekraner ble funksjonstestet og levering av varmt vann til leiligheten fungerte normalt. Bygningsdelen er en del av fellesanlegget og ytterligere vurderinger er ikke foretatt.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming av leiligheten med vannbåren gulvvarme. Elektriske varmekabler på bad.
Fordelerskap og stoppekraner for vannbåren varme er plassert i bod/teknisk rom.

Det tas spesifikt forbehold om at undertegnede ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg utover enkel visuell kontroll og dokumentkontroll. For ytterligere informasjon om anleggets tilstand anbefales det å kontakte fagmann.



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

El-skap med automatsikringer, plassert i entré.

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.
2023 El-anlegg fra byggeår. Bygningen er nyoppført i 2023.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

El-anlegg fra byggeår. Bygningen er nyoppført i 2023.

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?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

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

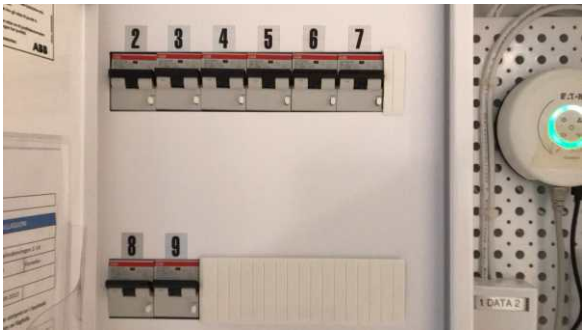
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

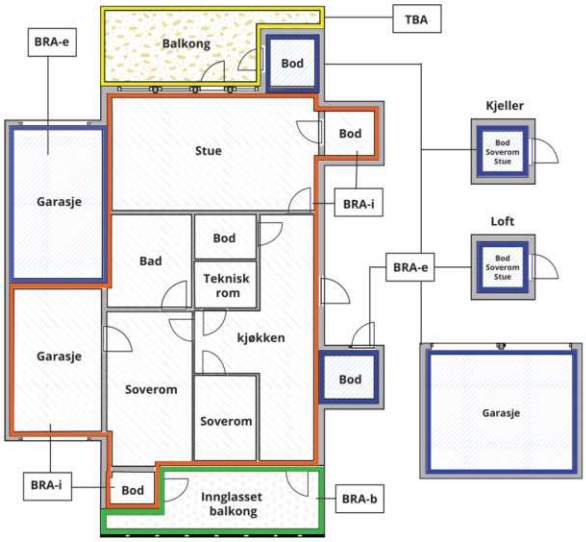
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	59			59	12
Kjeller		5		5	
SUM	**59**	**5**			**12**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA gjelder ca. 12,5 kvm balkong. BRA-e i kjeller gjelder ca. 5 kvm bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Overflater malt i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Kristoffer Skau Kleven	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	2553		0	5437.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dragehodesvingen 4

Hjemmelshaver
Markjordbæret Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MARKJORDBÆRET BORETTSLAG	929175573			Thrane Per Stanley

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
61

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Moderne boligblokk med hovedkonstruksjoner i betong og stål, oppført i 2023.
Støpt grunnmur og støpt såle mot grunn. Etasjeskillere i armert betong/betongelementer. Utvendige fasader med teglstein. Flatt tak tekket med papp/folie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dokumentet er ikke fremlagt for takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
FDV-dokumenter		Boligens dokumenter ligger lagret på boligportalen bygr.no	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HI1137

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7250528
Addresse	Dragehodesvingen 4		
Postnr.	1360	Sted	FORNEBU
Selgers navn	Per Stanley Thrane		

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?:

Aldri boddi leieligheten selv

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

0989247

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 18.05.2026

Signert av *Per Stanley Thrane*

Initialer selger:
P S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Dragehodesvingen 4
Postnr	1360
Sted	FORNEBU
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	2553
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300854860
Bolignr.	H0203
Merkenr.	20fbefa6-1b23-4457-9b91-8b17cd224807
Dato.	13.01.2023
Innmeldt av	Asplan Viak AS v/ ESPEN LØKEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	60
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dragehodesvingen 4
Postnr/Sted: 1360 FORNEBU
Bolignr: H0203
Dato: 13.01.2023 15:47:13
Energimerkenr: 20fbefa6-1b23-4457-9b91-8b17cd224807

Gårdsnr: 41
Bruksnr: 2553
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300854860

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	60 m²
Oppvarmet luftvolum	159 m³
U-verdi for yttervegger	0.19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0.84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29.8 %
Normalisert kuldebroverdi	0.09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	76.4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0.60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2.00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2.00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2.19 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.54
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0.79
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.84
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.1.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Asplan Viak AS
Navn person	Espen Løken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	22.2
Ventilasjonsvarme	4.3
Varmtvann	29.8
Vifter	10.7
Pumper	0.8
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	96.6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6,058 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101.13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3,640 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	101.13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6,058 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2,710 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3,347 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6,058 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26.1 %

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Berthe-Lise Harboe
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

Deres ref.: 7250528 . Vår ref.: 0756-1-2019 Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Markjordbæret Borettslag
Organisasjonsnr:	929175573
Andelseier:	Thrane, Per Stanley
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2019
Adresse:	Dragehodesvingen 4, 1360 FORNEBU
Andelsnummer:	61
Gnr.	41
Bnr.	2553

Borettsinnskudd: Kr. 3 010 000,00 ,–

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

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:	4,79%
Restsaldo	212 015 000,00
Innfrielsesdato:	30.06.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med juni 2028

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: 15 640,92,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820814170; IN lån 1 - Akonto renter	12 014,92	
Lån nr: 9820814170; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 626,00	

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:	504,-
Fradragsberettigede kostnader:	154 088,-
Annen formue:	24 148,-
Gjeld:	3 010 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208141708
Restsaldo:	3 010 000,00
Kapitalkostnader:	11 148,84
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i juni 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 010 000,00,-, 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: 22 86 54 63.

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

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.

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
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

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	

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 756

MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2025 kl. 18:30, Felleslokale Storøykilen - Dragehodesvingen 26.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer for 2025
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Kirsebærtre plantes
10. Fleksibel bruk av gjesteparkering innenfor tildelt tidsbank
11. Gjesteparkering.
12. Parkering kjeller
13. Evaluering av VestPark og justering av kontrollnivå
14. Beredskap ved strømbrudd - inngangsdører
15. Muliggjøre åpning av garasjeporten for beboere uten bruk av telefon-app

Med vennlig hilsen,
Styret i MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Øyvind Bjørge som møteleder.

Forslag til vedtak

Øyvind Bjørge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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 [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0756 Årsregnskap 2024 til digital signering.pdf
2. Årsrapport for styreperioden 2024-2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Sak 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.

Roller og kandidater

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

- Øyvind Bjørge

  Øyvind har sagt seg villig til å ta gjenvalg, og har erfaring fra styreledervervet i 2 år.

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

- Hilde Leitring
- Jøran Kleiven

  Jøran har sagt seg villig til å ta gjenvalg, han har gjort en svært god jobb for styret så langt.

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

- Herolf Thomassen
- Randi Kårhus

  Randi er med i hagegruppa, og vi får med henne sikret god knytning mellom hagegruppa og styret.

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

- Velges på møte

- Velges på Møtet

Sak 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.

Roller og kandidater

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

- Jøran Kleiven

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

- Jøran Kleiven
- Velges på møtet

Sak 9

Kirsebærtre plantes

Forslag fremmet av:
Helle Fjellstad Thomassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Forslag til vedtak 1

Plant kirsebærtre i allé/i grupper/enkeltplantete tre. Plant strå. (Se foto)

Forslag til vedtak 2

Saken besluttes ikke her nå, men tas inn i hagegruppa for vurdering der.

Vedlegg

3. IMG_7565.jpeg

Sak 10

Fleksibel bruk av gjesteparkering innenfor tildelt tidsbank

Forslag fremmet av:
Marina Fodstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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
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.

Sak 11
Gjesteparkering.

Forslag fremmet av:
Anders Jan Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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
Ønsker vedtak på at beboere kan benytte seg av gjesteparkeringen i enten 12 eller 24 timer.

Sak 12

Parkering kjeller

Forslag fremmet av:
Anders Kristiansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Fri parkering utenom egen parkering plass og innbrudd sikring med vern av ekisterende dører.

Sak 13

Evaluering av VestPark og justering av kontrollnivå

Forslag fremmet av:
Marina Fodstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

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.

Forslag til vedtak 2

Garasjesamiet fortsetter avtale med VestPark og fortsetter dagens dialog der vi jobber for forbedringer i app.

Sak 14

Beredskap ved strømbrudd - inngangsdører

Forslag fremmet av:
Reidar Krog

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Beredskap ved strømbrudd - inngangsdører
- Mot Beredskap ved strømbrudd - inngangsdører

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

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.

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.

Sak 15

Muliggjøre åpning av garasjeporten for beboere uten bruk av telefon-app

Forslag fremmet av:
Reidar Krog

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Muliggjøre åpning av garasjeporten for beboere uten bruk av telefon-app
- Mot Muliggjøre åpning av garasjeporten for beboere uten bruk av telefon-app

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

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.

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.

MARKJORDBÆRET BORETTSLAG
ORG.NR. 929 175 573, KUNDENR. 756

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 510 554**	**510 236**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		15 294 873	208 785 317
Tilført bygg		0	-629729978
Tillegg for nye langsiktige lån		0	459670000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-14 170 000	-207785000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	170 059 978
Økning egenkapital i fellesanlegg	12	-1 863	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 123 010**	**1 000 317**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 633 564**	**1 510 554**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 861 394	2 893 231
Kortsiktig gjeld	-227 830	-1 382 677
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 633 564**	**1 510 554**

MARKJORDBÆRET BORETTSLAG
ORG.NR. 929 175 573, KUNDENR. 756

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		13 139 310	8 407 660	0	13 217 592
Innkrevde felleskostnader	2	5 119 763	3 218 377	4 968 000	4 884 384
Andre inntekter		0	4 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 259 073**	**11 630 037**	**4 968 000**	**18 101 976**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-49 470	0	-15 000	-25 000
Styrehonorar	4	-179 870	-170 980	-103 000	-187 000
Revisjonshonorar	5	-9 190	-6 100	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-147 420	-105 000	-180 000	-155 000
Konsulenthonorar		0	0	-20 000	0
Kontingenter		-20 600	0	-20 600	-21 000
Drift og vedlikehold	6	-1 264 368	-592 203	-1 755 000	-1 500 000
Forsikringer		-241 378	-179 270	-310 000	-300 000
Kommunale avgifter	7	-1 314 133	-701 441	-1 100 000	-1 615 000
Ladekostnader EL-bil		-2 800	-4 015	0	0
Kostnader sameie	12	-78 150	-20 000	-200 000	-500 000
Energi/fyring		-155 121	-165 375	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-46 350	0	0	-25 000
Andre driftskostnader	8	-531 980	-280 293	-549 000	-529 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 040 830**	**-2 224 678**	**-4 513 600**	**-5 118 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**14 218 243**	**9 405 359**	**454 400**	**12 983 976**
Innbetalt andel fellesgjeld		14 170 000	207 785 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**28 388 243**	**217 190 359**	**454 400**	**12 983 976**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	46 080	12 617	0	0
Finanskostnader	10	-13 139 449	-8 417 659	0	-12 956 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-13 093 370**	**-8 405 042**	**0**	**-12 956 000**
ÅRSRESULTAT		**15 294 873**	**208 785 317**	**454 400**	**27 976**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		15 294 873	208 785 317		

MARKJORDBÆRET BORETTSLAG
ORG.NR. 929 175 573, KUNDENR. 756

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	629 729 978	629 729 978
Tomt		289 610 022	289 610 022
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	1 863	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**919 341 863**	**919 340 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		118 488	47 020
Andre kortsiktige fordringer	13	50 491	62 210
Driftskonto OBOS-banken		1 574 923	1 781 580
Skattetrekkskonto OBOS-banken		78 841	0
Sparekonto OBOS-banken		1 038 651	1 002 421
SUM OMLØPSMIDLER		**2 861 394**	**2 893 231**
SUM EIENDELER		**922 203 257**	**922 233 231**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 5 000		515 000	515 000
Annen egenkapital	14	224 075 427	208 780 553
SUM EGENKAPITAL		**224 590 427**	**209 295 553**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	237 715 000	251 885 000
Borettsinnskudd	16	459 670 000	459 670 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**697 385 000**	**711 555 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		54 133	20 291
Skyldige offentlige avgifter	17	104 203	0
Påløpte renter		69 495	1 170 403
Påløpte kostnader		0	21 003
Annen kortsiktig gjeld		0	170 980
SUM KORTSIKTIG GJELD		**227 830**	**1 382 677**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**922 203 257**	**922 233 231**
Pantstillelse	18	5335340000	5335340000
Garantiansvar	12	12 393	0

Bærum, 28.04.2025
Styret i Markjordbæret Borettslag

Øyvind Bjørge	Soheila Ariyan	Louise Dale
Jøran Kleiven	Hiep Ngoc Tran	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 064 994
Felleskostnader, etterfakturert mai 23 - februar 24	8 569
Parkering	46 200
Kapitalkostnader på IN-lån	13 132 446
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 864
Overført til kapitalkostnader	-13 139 310
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 119 763**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 470
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 470**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 179 870.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 617, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 190.

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-73 083
Drift/vedlikehold elektro	-37 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-518 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-190 558
Drift/vedlikehold brannsikring	-166 084
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-271 773
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 838
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-1 835
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 264 368**

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

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-822 571
Renovasjonsavgift	-491 562
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 314 133**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 125
Driftsmateriell	-3 768
Lyspærer og sikringer	-1 941
Vaktmestertjenester	-121 656
Renhold ved firmaer	-191 895
Snørydding	-117 103
Andre fremmede tjenester	-59 750
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 617
Andre kontorkostnader	-2 115
Kontingenter	-5 150
Bank- og kortgebyr	-2 917
Velferdskostnader	-5 842
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-531 980**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 836
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 230
Andre renteinntekter	14
SUM FINANSINNTEKTER	**46 080**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-13 139 310
Renter på leverandørgjeld	-139
SUM FINANSKOSTNADER	**-13 139 449**

NOTE: 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2023	629 729 978
SUM BYGNINGER	**629 729 978**

Tomten ble kjøpt i 2022.
Gnr.41/bnr.2553
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 1/2 deler av Storøykilen Garasjesameie 1.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Storøykilen Garasjesameie 1 som utgjør kr 12 393.

Selskapets andel i Storøykilen Garasjesameie 1 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Storøykilen Garasjesameie 1 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	50 491
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**50 491**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 120 427
Egenkapital fra IN tidligere	207 785 000
Egenkapital fra IN 2024	14 170 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**224 075 427**

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,18 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2023	-459670000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	207 785 000	
Nedbetalt i år, IN	14 170 000	
		-237715000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-237715000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	**Første avdrag er 30/07-2028**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2028	
4008		350
1008		1 650
1016		1 700
1002		1 750
1005, 2015		1 900
1015		1 950
2005, 2017, 3015		2 000
3022		2 050
2006, 3011		2 100
3005		2 150
4015		2 200
5014		2 250
4011		2 300
1006, 1017, 3002, 5003, 5005		2 450
2019, 3008		2 500
1004, 2018		2 650
3017		2 700
2016, 5002, 5008		2 800
1010		2 850
1022, 4017		2 900
1009, 2023		3 000
2009		3 100
1019		3 150

3006	3 200
2020, 2021, 4006	3 300
3016	3 350
4022	3 450
1003	3 500
3023, 5009	3 550
1014, 3012	3 600
4003	3 850
1007	3 900
4010	3 950
2007	4 000
3004	4 300
1013	4 450
2001	4 650
3013	4 800
5010	4 950
3007	5 150
3018	5 200
4018	5 300
5015	8 600

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2023	-170059978
Opprinnelig 2022	-289610022
SUM BORETTSINNSKUDD	**-459670000**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-78 841
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 362
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-104 203**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	459 670 000
Pantelån	237 715 000
Beregnede IN-forpliktelser	221 955 000
TOTALT	**919 340 000**

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

Bygninger	629 729 978
Tomt	289 610 022
TOTALT	**919 340 000**

Årsrapport for styreperioden 2024–2025

Markjordbæret Borettslag

Innledning

Styreperioden 2024–2025 har vært preget av kontinuerlig arbeid med forbedring av driftsrutiner, styrket internkontroll og kostnadsreduserende tiltak. Styret har jobbet målrettet for å sikre god forvaltning av borettslaget og trygge, velfungerende omgivelser for beboerne.

Styrets sammensetning

I denne perioden har styret bestått av:

- **Øyvind Bjørge** (styreleder)
- **Hiep Tran** (styremedlem)
- **Jøran Kleiven** (styremedlem)
- **Soheila Ariyan** (styremedlem)
- **Louise Engelhart Holst Dale** (styremedlem frem til august 2024, grunnet flytting)

Det er avholdt **7 styremøter** i perioden.

Styrets arbeid

Styret har arbeidet med en rekke saker gjennom året. Eksempler inkluderer:

- Oppfølging av økonomi
- Gjennomgang og reforhandling av serviceavtaler
- HMS og internkontroll
- Håndtering etter innbrudd
- Dokumentasjon og teknisk drift

Styret har prioritert utvikling av rutiner og bedre kontrollsystemer. Blant annet er det etablert rutiner for oppfølging av serviceavtaler knyttet til internkontroll og HMS, og det er utarbeidet dokumentasjon for tekniske systemer i samarbeid med våre leverandører.

Et viktig tiltak har vært overgangen fra arealbasert til **volumbasert fakturering av vann og avløp**, som forventes å gi betydelige besparelser, spesielt i lys av prisøkningen i 2025. I tillegg er det gjort tilpasninger i ventilasjonssystemet i fellesarealer for bedre energieffektivitet.

Garasjesameiet

I august 2024 ble det etablert et **garasjesameie sammen med Eplerosen borettslag**. Markjordbæret er representert ved Jøran Kleiven og Øyvind Bjørge. Eksempler på saker i sameiet:

- Anskaffelse av hjertestarter
- Garasjevask

Sensitivity: Internal

- Vurdering av trafikksikkerhetstiltak i garasjen
- Installering av dekkstativ
- Videoovervåkning
- Oppfølging av Vestpark

Huseierforeningen

Soheila Ariyan har fortsatt som vår representant i **Huseierforeningen**, og har videreformidlet informasjon og saker fra foreningen til styret.

Hagegruppe

En **hagegruppe** ble etablert i september 2024 og består av Randi Kårhus, Helle Thomassen, Eli Gjerull, Jill Bjørge og Mille Stein (har gått ut av gruppa pga. flytting). Aktiviteten var lav gjennom vinteren, men gruppen har våren 2025 gjenopptatt dialog og koordinering med gartner.

Ikke fullførte oppgaver

Noen oppgaver er fortsatt under arbeid:

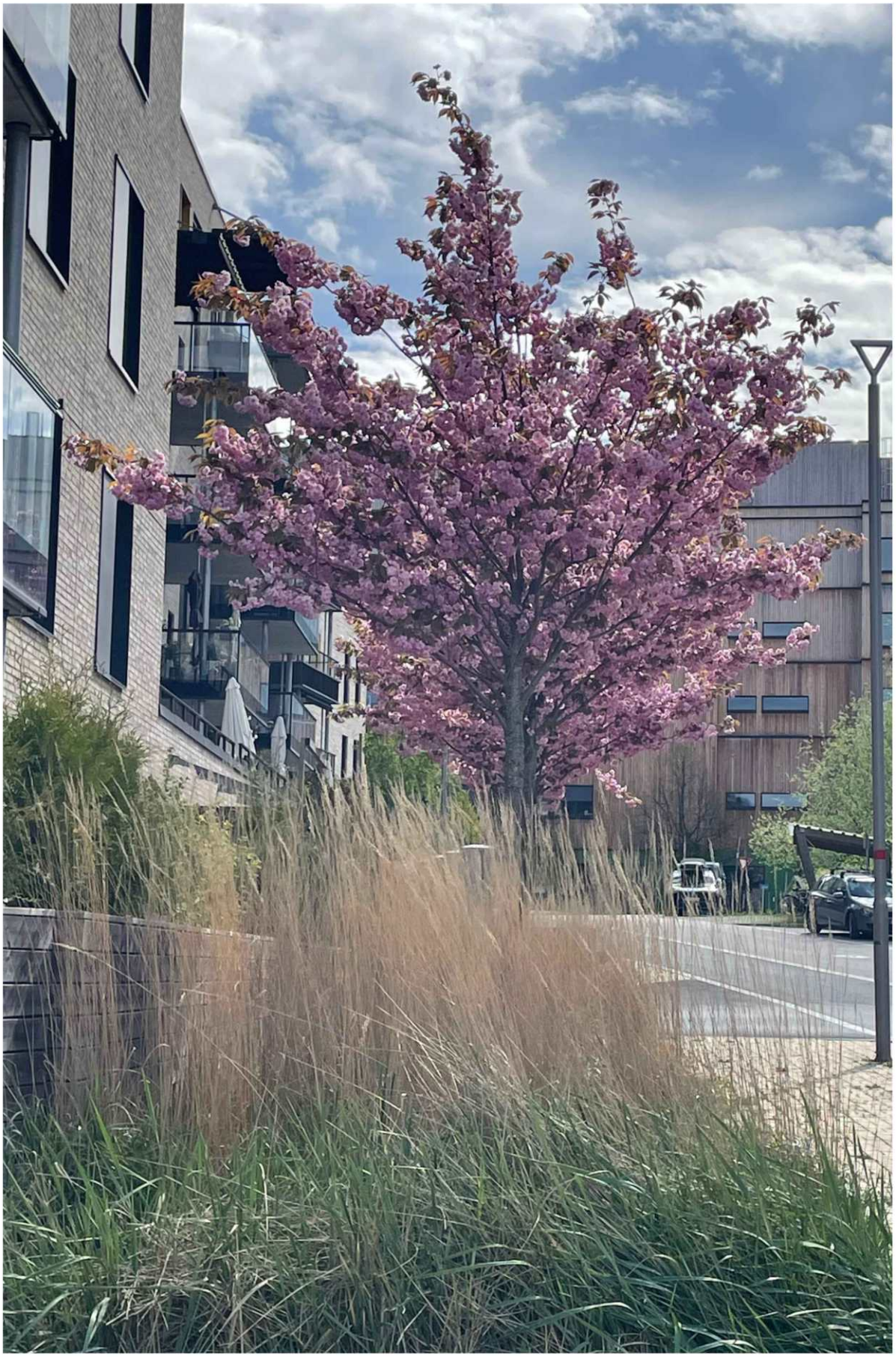
- **Etablering av interne rutiner**: Mange er ferdigstilt, men arbeidet fortsetter for å dekke alle identifiserte behov.
- **Oversikt og oppfølging av energiforbruk**: Vi venter på leveranse fra Lyse av forbrukstall for felleskomponenten i energifordelingen (forventet sommeren 2025). Etter dette vil vi etablere rutiner for løpende vurdering og tiltak.

Avslutning

Styret takker alle beboere for samarbeidet i perioden, og ser frem til å fortsette arbeidet med å sikre et godt, trygt og velorganisert bomiljø i Markjordbæret borettslag.

Sensitivity: Internal

Vedlegg 3 til sak 9. Kirsebærtre plantes



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25
Selskapsnummer: 756 **Selskapsnavn:** MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Markjordbæret Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: CW8JR-7JJYO-PLQQM-I3ZUX-7T1WY-35A44

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø, 09.05.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CW8JR-7JJYO-PLQQM-I3ZUX-7T1WY-35A44

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-09 20:59:23 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CW8JR-7JJYO-PLQQM-I3ZUX-7T1WY-35A44

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

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

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

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for 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) OBOS Eiendomsforvaltning AS Organisasjonsnr. 934 261 585 *atle.gulpinar@obos.no* +4790665369 *Signert 2025-05-20 11:58:18 CEST (+0200)*	**Øyvind Bjørge (ØB)** *Signert 2025-05-20 17:27:21 CEST (+0200)*
Peter Alexander Smestad (PAS) *Signert 2025-05-20 12:25:01 CEST (+0200)*	**Jøran Kleiven (JK)** *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



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Markjordbæret Borettslag

Organisasjonsnummer: 929175573
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. februar kl. 09:00 til 1. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 69.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Solberg Bjørge, styreleder i borettslaget velges som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Erik Ramstad og Jøran Kleiven er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Retningslinjer vedrørende grøntareal og faste installasjoner

JER 3K

Som vedtatt på sist generalforsamling skulle styre foreslå retningslinjer for dette.

Intensjonen med retningslinjene er å forsøke å ivareta at fellesskapet skal i minst mulig grad ha ulemper med enkelte andelseiers ønsker om endring på eller i tilknytning til sin andel. Samtidig ønsker vi å ivareta mulighet for individuell frihet og tilpasningsmuligheter, og uten at man skal bli påtvunget mer kostnad eller ansvar.

Det kom opp forslag sist om strenge krav til hva som kan beplantes der argumentet primært var relatert til fare for befrøing fra uønsket fauna. Vi ser at det vil både være vanskelig å sette disse kriteriene, men ikke minst vanskelig å håndheve, så vi har valgt å ikke ta dette med nå. Det åpnes likevel for at det kan innføres senere hvis det skulle vise seg å være nødvendig. Merk at slike regler vil måtte gjelde likt fra markterrasser, balkonger og takterrasser.

Styrets innstilling
Styret mener at forslag til retningslinjer ivaretar behovet, og vi ser disse som kostnadsbesparende for fellesskapet. Vi anbefaler derfor at alle stemmer for disse.

> **Forslag til vedtak:**
> Retningslinjene vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Justering av ordensregler

Styre har foreslått noen justeringer av ordensregler, blant annet for å tilrettelegge for utvendig solskjerming, noen presiseringer og noen forenklinger.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å godta justeringene som foreligger.

> **Forslag til vedtak:**
> Nye ordensregler vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Instruks for utvendig solskjerming

Vedlagt er forslag til instruks for solskjerming.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslag til instruks.

> **Forslag til vedtak:**
> Instruks for utvendig solskjerming vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

JeR 3K

Antall stemmer for vedtaket: 52
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 17
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Etablering av videoovervåkning i garasjen

Etter ønske og oppfordring fra flere beboere har styret innhentet tilbud på overvåkning. I dialog med potensiell leverandør er anbefalingen å fokusere på å overvåke fra garasjen, og forsøke å dekke alle oppgangsdører og utganger inkludert garasjeport. Dette fordi det er den mest sannsynlig angrepsvei ved innbrudd. Selve bodområdene er ikke tatt med fordi det vil kreve veldig mye mer.

Dette tilbudet var på ca 110.000 i etablering og ca 16000 i årlig kostnad.

Før man kan etablere overvåkning må dette avklares i dialog med garasjesameiet. I den forbindelse kan det bli justeringer i leverandør og priser, men vi kan anta at det blir i omtrentlig samme størrelse.

Det vi foreslår i denne beslutningssaken er at vi justerer vedtektene for å akseptere videoovervåkning, samt at styret får fullmakt til å fortsette dialog med garasjesameie om å forsøke å få etablert videoovervåkning.

Forslag til vedtektsendring:

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.

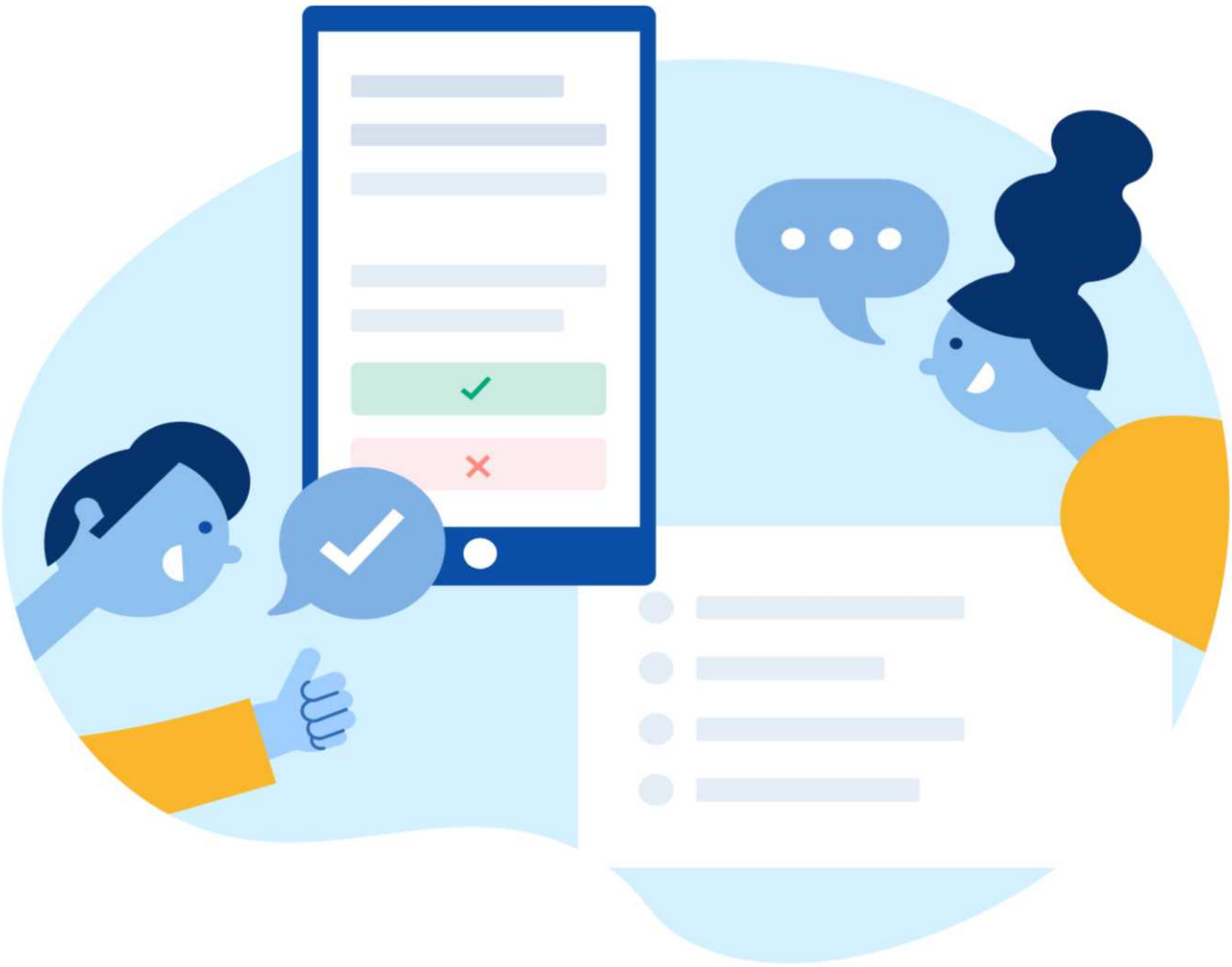
Styrets innstilling
Vi anbefaler endring i vedtektene som vedlagt, og at styret får fullmakt til å jobbe videre med leverandører og garasjesameiet med intensjon om å få etablert videoovervåkning i garasjen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtekter justeres som foreslått, og styret får fullmakt til å fortsette å jobbe for etablering av videoovervåkning i garasjen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 48
Antall stemmer mot vedtaket: 7
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

01.03.2024
Fornebu

01.03.2024
FORNEBU



Ekstraordinært årsmøte 2024

Markjordbæret Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. februar - 1. mars 2024

Selskapsnummer: 756

OBOS

Velkommen til årsmøte i Markjordbæret Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. februar kl. 09:00 og lukker 1. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/756

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Ektraordinær generalforsamling

Styret har valgt å legge noen saker ut til digital avstemning, for ikke å vente på ordinær generalforsamling senere i år.

Dette er saker som enten har kommet opp som ønske fra beboere eller stammer tilbake til sist generalforsamling. På sist generalforsamling ble det for noen saker besluttet at styret kunne sette retningslinjer selv, og på en sak ble det med en knapp overvekt ønske om at retningslinjene skulle vedtas på generalforsamling. Styret velger her å legge flere slike saker tilbake til generalforsamling slik av det ikke blir tvil om at dette er noe flertallet ønsker.

Blant sakene så er det et forslag til endring i vedtektene for å kunne åpne for kameraovervåkning som flere har ønsket etter innbrudd.

Ber om at alle setter seg godt inn i sakene og avgir sin stemme digitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Retningslinjer vedrørende grøntareal og faste installasjoner
5. Justering av ordensregler

6. Instruks for utvendig solskjerming

7. Etablering av videoovervåkning i garasjen

Med vennlig hilsen,
Styret i Markjordbæret Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øyvind Solberg Bjørge, styreleder i borettslaget velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jan Erik Ramstad og Jøran Kleiven er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Retningslinjer vedrørende grøntareal og faste installasjoner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som vedtatt på sist generalforsamling skulle styre foreslå retningslinjer for dette.

Intensjonen med retningslinjene er å forsøke å ivareta at fellesskapet skal i minst mulig grad ha ulemper med enkelte andelseiers ønsker om endring på eller i tilknytning til sin andel. Samtidig ønsker vi å ivareta mulighet for individuell frihet og tilpasningsmuligheter, og uten at man skal bli påtvunget mer kostnad eller ansvar.

Det kom opp forslag sist om strenge krav til hva som kan beplantes der argumentet primært var relatert til fare for befrøing fra uønsket fauna. Vi ser at det vil både være vanskelig å sette disse kriteriene, men ikke minst vanskelig å håndheve, så vi har valgt å ikke ta dette med nå. Det åpnes likevel for at det kan innføres senere hvis det skulle vise seg å være nødvendig. Merk at slike regler vil måtte gjelde likt fra markterrasser, balkonger og takterrasser.

Styrets innstilling

Styret mener at forslag til retningslinjer ivaretar behovet, og vi ser disse som kostnadsbesparende for fellesskapet. Vi anbefaler derfor at alle stemmer for disse.

Forslag til vedtak

Retningslinjene vedtas.

Vedlegg

1. Retningslinjer grøntareal og faste installasjoner.pdf

Sak 5

Justering av ordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styre har foreslått noen justeringer av ordensregler, blant annet for å tilrettelegge for utvendig solskjerming, noen presiseringer og noen forenklinger.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å godta justeringene som foreligger.

Forslag til vedtak

Nye ordensregler vedtas.

Vedlegg

2. Nytt forslag til Husordensregler Markjordbæret Borettslag.pdf
3. Esisterende Ordensregler Markjordbæret.pdf

Sak 6

Instruks for utvendig solskjerming

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt er forslag til instruks for solskjerming.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslag til instruks.

Forslag til vedtak 1

Instruks for utvendig solskjerming vedtas

Forslag til vedtak 2

Instruks for utvendig solskjerming vedtas som den er, men styret utvider med et alternativ for vertikal solskjerming på balkong/terrasse.

Vedlegg

4. Instruks for utvendig solskjerming.pdf

Sak 7

Etablering av videoovervåkning i garasjen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etter ønske og oppfordring fra flere beboere har styret innhentet tilbud på overvåkning. I dialog med potensiell leverandør er anbefalingen å fokusere på å overvåke fra garasjen, og forsøke å dekke alle oppgangsdører og utganger inkludert garasjeport. Dette fordi det er den mest sannsynlig angrepsvei ved innbrudd. Selve bodområdene er ikke tatt med fordi det vil kreve veldig mye mer.

Dette tilbudet var på ca 110.000 i etablering og ca 16000 i årlig kostnad.

Før man kan etablere overvåkning må dette avklares i dialog med garasjesameiet. I den forbindelse kan det bli justeringer i leverandør og priser, men vi kan anta at det blir i omtrentlig samme størrelse.

Det vi foreslår i denne beslutningssaken er at vi justerer vedtektene for å akseptere videoovervåkning, samt at styret får fullmakt til å fortsette dialog med garasjesameie om å forsøke å få etablert videoovervåkning.

Forslag til vedtektsendring:

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.

Styrets innstilling

Vi anbefaler endring i vedtektene som vedlagt, og at styret får fullmakt til å jobbe videre med leverandører og garasjesameiet med intensjon om å få etablert videoovervåkning i garasjen.

Forslag til vedtak

Vedtekter justeres som foreslått, og styret får fullmakt til å fortsette å jobbe for etablering av videoovervåkning i garasjen.

Retningslinjer ved overføring av ansvar for grøntareal fra borettslaget til enkelte andelseiere, og faste installasjoner på balkong/platting.

1) Søknad fra andelseier
   a) Ingen andelseier skal påtvinges mere ansvar. Det er derfor frivillig, og initieres av en søknad fra andelseier til borettslaget representert ved styret.
   b) Søker må beskrive i søknad hva de ønsker å gjøre, og dette må være i henhold til retningslinjene fastsatt av borettslaget.
   c) Styret må behandle og kontrollere søknad, for å forsikre at tiltak er i henhold til regelverk, og forsikre om at andelseier har forstått ansvar og plikter som følger med.
   d) Ansvaret følger andelen over til ny eier ved salg, og kan ikke uten videre føres tilbake til borettslaget.
   e) Et evt. tilbakeføring av ansvar til borettslaget må søkes om, og godkjennes av styret. Eventuelle kostnader med å tilbakeføre arealet til en tilstand borettslaget vil ta påfalle andelseieren, og som nevnt i foregående punkt er det ikke gitt at borettslaget vil ta tilbake dette ansvaret etterpå.
2) Forvaltning av retningslinjer
   a) Håndheving av retningslinjene i dette dokumentet gjøres av det til enhver tids sittende styre. Dvs. at styret er ansvarlig for å behandle søknader i henhold til dette, og passe på at retningslinjene blir holdt.
   b) Endring av retningslinjene skal behandles på generalforsamling og krever normalt flertall.
3) Kostnader
   a) All kostnad med tiltak tilfaller søkende andelseier, slik at det tiltak ikke skal medføre kostnader for andre andelseiere.
   b) Dette gjelder både etablering, men også videre vedlikehold. Ved å ta over ansvar for et grøntareal tar man også over ansvar og kostnad med vedlikehold.
   c) Hvis det på et senere tidspunkt er behov for å fjerne hekk eller annen beplanting i forbindelse med vedlikeholdsarbeid eller lignende, så vil merkostnad med fjerning av beplantning tilfalle andelseieren. Evt. reetablering av beplantning er også andelseiers eget ansvar. Dette er for å støtte opp under prinsippet at øvrige andelseiere ikke skal få merkostnad pga. dette.
4) Mislighold
   a) Hvis andelseier ikke vedlikeholder og steller areal i henhold til retningslinjene, vil andelseier få en frist på utbedring.
   b) Hvis ikke utbedring er gjort innen frist, kan styret sette utbedring ut til ekstern part, der regning blir videresendt andelseier.
5) Hva kan søkes om?
   a) Beplanting
      - Areal nærmest andelseiers platting kan søkes om å ta over ansvar for.
      - Eksempel kan være fordi man ønsker annen beplanting for å bedre skjerme for innsyn og/eller støy.
      - Normalt vil dette begrenses til ca 50cm fra platting, men må vurderes på stedet hva som er hensiktsmessig. Dette settes relativt lavt, for at dette ikke skal ha negativt konsekvens for andre andelseiere. I noen tilfeller innenfor inngjerdede områder der bruksverdi for andre andelseiere er svært begrenset, kan dette vurderes å bli utvidet.
      - Hva kan plantes?
        (1) Ved planting av hekk (eller annen høy beplantning) skal ikke høyden overstige 1,50 m (målt fra platting) og tykkelse ikke utover tildelt område eller 60 cm.

Sensitivity: Internal

(2) Borettslaget forbeholder seg rett til å komme med mere spesifikke retningslinjer rundt hva som kan beplantes, som man da selvsagt må forholde seg til, men det vil eventuelt være et eget dokument som da også må gjelde beplantning i plantekasser, krukker, balkongkasser osv. ellers i borettslaget. Slike retningslinjer vil som dette dokumentet måtte besluttes på generalforsamling med alminnelig flertall.

b) Platting
- Der det er grøntareal innenfor inngjerdede områder der ingen andre enn andelseier har tilkomst eller praktisk mulighet for å kunne bruke dette området, kan man søke om å ta over grøntareal for å utvide platting.
- Areal innenfor inngjerdede områder som til eksempel «utsiden» av bygg vest er ikke tilgjengelig for andre beboere, og det er upraktisk tilkomst for gartner som gjør vedlikehold relativt kostbart for borettslaget.
- Det er ikke åpning for utvidelse av platting inn mot bakgård, eller etablering av nye plattinger der det ikke finnes fra før.

c) Levegg
- Noen steder er det fra bygget var nytt satt opp levegg for skjerming av vær eller innsyn, i tilknytning til plattinger.
- Der det er hensiktsmessig kan det søkes om ekstra levegger, men de skal da bygges i samme utførelse som de øvrige levegger.
- Levegger skal ikke bygges høyere enn de eksisterende, men søknad om forlengelse kan vurderes.
- Viktigste kriterium er at det ikke er til sjenanse for de nærmeste naboer.

d) Faste installasjoner
- Faste installasjoner på balkong eller platting er søknadspliktig ovenfor styret.
- Med faste installasjoner menes her ting plassert på balkong eller platting med innfesting i platting, fasade eller annet.
- Hensikten er å ivareta et helhetlig inntrykk i borettslaget, og unngå at ting sklir ut, men i hovedregel bør det være en relativt stor frihet for den enkelte andelseier til å kunne velge selv på egen balkong/platting.
- Løse møbler og gjenstander er valgfritt uten noen kriterier, noe som styret bør ha med i tankene så de ikke vurderer for strengt ved behov for innfestning. Samtidig er det viktig at hver andelseier sikrer gjenstander, og har ansvar for at ikke løse gjenstander blir tatt av vær og vind.
- I søknad må tiltaket beskrives med mål, farge og metode for innfestning.
- Unntak:
  (1) Markise. Behandles i eget dokument, med egne kriterier.
  (2) Små kroker til oppheng av hengeplanter, jule/vinterbelysning, små dekor gjenstander m.m. kan festes på underside av balkong for etasjen over uten søknad.

Sensitivity: Internal

HUSORDENSREGLER FOR MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 25. Februar 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. Lagring av brannfarlige gasser er ikke tillatt.

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 er til hinder for andre og at det ikke bryter med brann og HMS forskrifter.

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.
- 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.

§ 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.

Ordensregler for Markjordbæret borettslag

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.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

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 spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy i angitt tidsrom, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. 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, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sensitivity: Internal

- 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.
- 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.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppel sorteres og kastes i henhold til Bærum kommune sine regler. Avfall skal ikke settes utenfor søppelnedkastene, 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.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering
Gjesteparkering er kun for gjester, og skal ikke brukes av beboerne selv. Det vil bli innført egne regler for registrering av gjesteparkering, med karantene før ny parkering. Disse regler kan justeres etter hvert som erfaring tilsier behov for endring, og vil bli kommunisert i eget regelverk for parkering.
Kjøring på inne på borettslagets område, med unntak av vei til/fra garasje, skal ikke forekomme uten tillatelse fra styret.

6. 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.

Sensitivity: Internal

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

7. 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.

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

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

Sensitivity: Internal

Instruks for utvendig solskjerming

Formål

Instruksen skal sikre et helhetlig visuelt inntrykk i boligbyggelaget, samt en fagmessig utførelse av tilleggsarbeider på borettslagets områder. Instruksen gjelder fastmontert utvendig solskjerming. Fysiske inngrep som blir foretatt utvendig, på eller ved andel, må kun utføres av praktiske årsaker og godkjennes av styret. Unntaket er forhåndsgodkjente endringer som beskrevet i denne instruksen. Dette er blant annet begrunnet i borettslagets ansvar for vedlikehold av fellesområder utomhus – inkludert fasade og balkonger/terrasser.

Byggene er levert med markiser og Zip Screen fra Ventral. For å sikre et helhetlig og harmonisk inntrykk av boligene kan det kun ettermonteres produkter med identisk farge på produktene som levert fra prosjektet.

Markise og screens for solskjerming er tillatt uten søknad til styret under følgende forutsetninger:

1. Følgende produkttyper tillates montert på utvendig fasade
    - Zip Screen Pro fra Ventral
    - Markise fra Ventral

2. Solskjerming skal så langt det er mulig monteres likt eksisterende solskjerming på øvrige andeler. Eventuelle avvik i plassering fra eksisterende solskjerming skal alltid godkjennes av styret i forkant av montering.

3. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for kjøp og installasjon av markiser. Ved feil montering vil andelseier være ansvarlig for eventuelle følgeskader og reparasjoner.

4. Beboere som bruker solskjermingen, plikter å ta hensyn til naboer slik at solskjermingen ikke skaper sjenanse.

5. Markiser skal ikke monteres slik at de rekker utover egen andel i hvileposisjon. Under bruk vil markisen naturlig rekke utover ytre kant på balkong.

6. Forhåndsgodkjent plassering av solskjerming
    - Solskjerming på vindu:
      Zip Screen skal monteres i tilpasset ramme rundt vindu for et integrert inntrykk
    - Solskjerming på terrasse med balkongtak:
      Markise skal monteres på undersiden av balkongtak og avsluttes minimum 30 cm fra overliggende balkongs ytterkant.
    - Solskjerming på terrasse uten balkongtak:
      Markise skal monteres på vegg i tilsvarende høyde som allerede monterte markiser.
      Disse er festet i høyde under glasstakene på terrassen.
      Markiser kan kun monteres hvor det er tilrettelagt med festepunkter.

7. Produktene må følge standardisert form og fargevalg
   Zip Screen:
   Toppkasse: Firkantet, RAL 8022, Glans 30
   Styreskinner: RAL 8022, Glans 30
   Bunnlist: RAL 8022, Glans 30
   Duk: Sergé 2165, Dukfarge: 118113F

   Markise:
   Lakkfarge kassett og styrearmer: RAL 8022, Glans 30 (FSM 71319 Antrasitt Nero)
   Duk: Sandatex 407/ 324

8. Montering av elektro må utføres av godkjent montør. Vedlagt er kontaktinfo om leverandør som har levert på prosjektet. De har detaljert info om det elektriske anlegget til hver leilighet og kan benyttes om ønskelig.

Leverandør	**Kontaktinfo**
Sæter Elektriske AS Prost Stabels vei 8 2019 Skedsmokorset	Telefon: 40494992 Epost: post@saetherelektriske.no

9. Forhåndsgodkjent leverandør av utvendig solskjerming tilbyr alle beboere i borettslaget fast rabatt på 35%. Ved større bestillinger hvor flere enheter går sammen kan prisene ytterligere reduseres.

Leverandør	**Kontaktinfo**
Lady Solskjerming AS Nordahl Bruns gate 8 2004 Lillestrøm	Telefon: 63 89 32 89 Epost: vental@lady.no (utvendig) info@lady.no (innvendig)

10. Ved planer om montering av solskjerming som faller utenfor denne instruksen må dette forelegges styret for godkjenning. Det må vedlegges skisse med beskrivelse og begrunnelse for hvorfor dere ikke kan benytte standardisert opplegg med leverandør og produkttyper.

Bruk av andre fastmonterte produkttyper for solskjerming utover spesifisert i instruksen tillates ikke montert. For utvidelse av produkttyper må instruksen endres og aksepteres på generalforsamling.

Innvendig solskjerming

Innvending solskjerming (persienner, plisségardiner og lignende) skal monteres i henhold til produsentenes anvisning og behørig hensyn må tas for å unngå skader på vindusglass. Ved feil montering i karm kan glasset skades, og sprekker oppstå. Merk at store temperaturforskjeller i glasset kan oppstå ved bruk av innvendig solskjerming, noe som kan medføre sprekker og skader.

Skader på glass som skyldes feil montering eller feilaktig bruk av solskjerming vil måtte dekkes av andelseier.

Hver andelseier kan fritt velge type og leverandør for innvendig solskjerming. Det er ingen prosess for søknad med innvendig solskjerming.

Andelseiers ansvar

Brudd på instruksen vil kunne medføre forsikringsansvar for andelseier. Styret vil kreve eventuelle avvik rettet for seksjonseiers kostnad. Andelseier er ansvarlig for alle skader som måtte oppstå av egen solskjerming.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.02.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.03.24
Selskapsnummer: 756 **Selskapsnavn:** Markjordbæret Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Øyvind Solberg Bjørge, styreleder i borettslaget velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jan Erik Ramstad og Jøran Kleiven er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Retningslinjer vedrørende grøntareal og faste installasjoner

Retningslinjene vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Justering av ordensregler

Nye ordensregler vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Instruks for utvendig solskjerming

Instruks for utvendig solskjerming vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Etablering av videoovervåkning i garasjen

Vedtekter justeres som foreslått, og styret får fullmakt til å fortsette å jobbe for etablering av videoovervåkning i garasjen.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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

Utskriftsdato: 08.09.2025

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 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 24 m^2 **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 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** o_V1
	Delareal 5 413 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **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 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 4 853 m^2 **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 **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

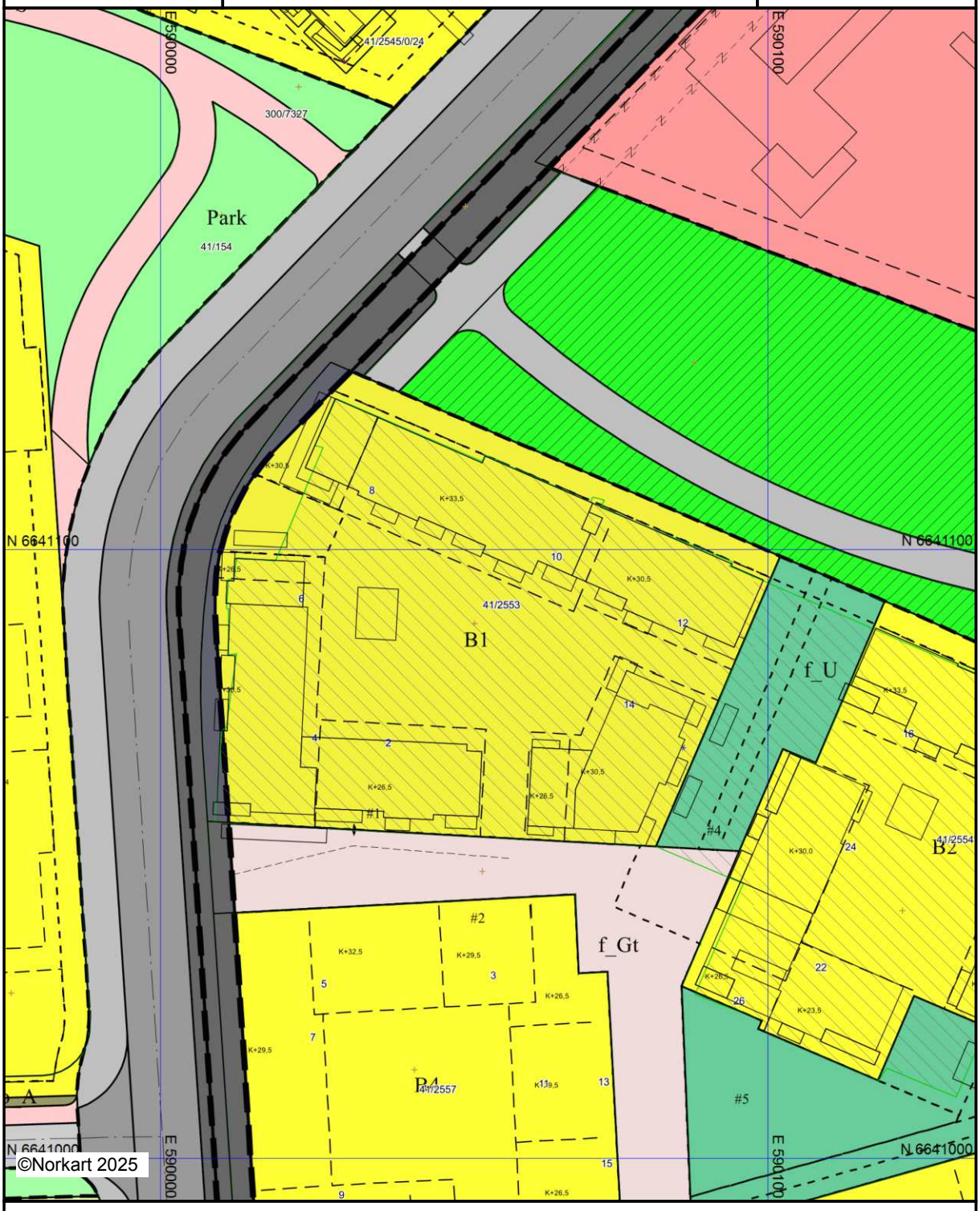
Bærum kommune

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



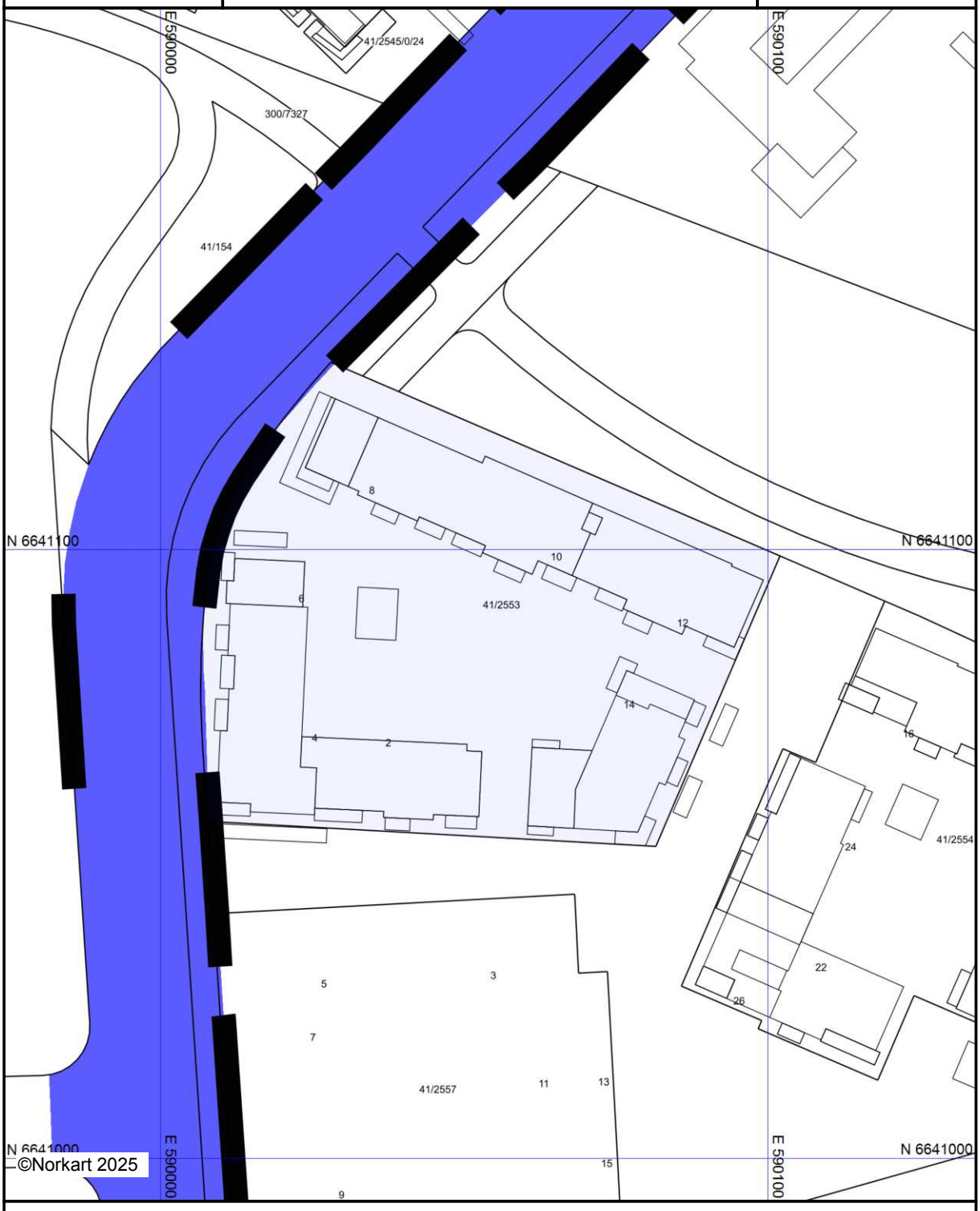
Bærum kommune

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

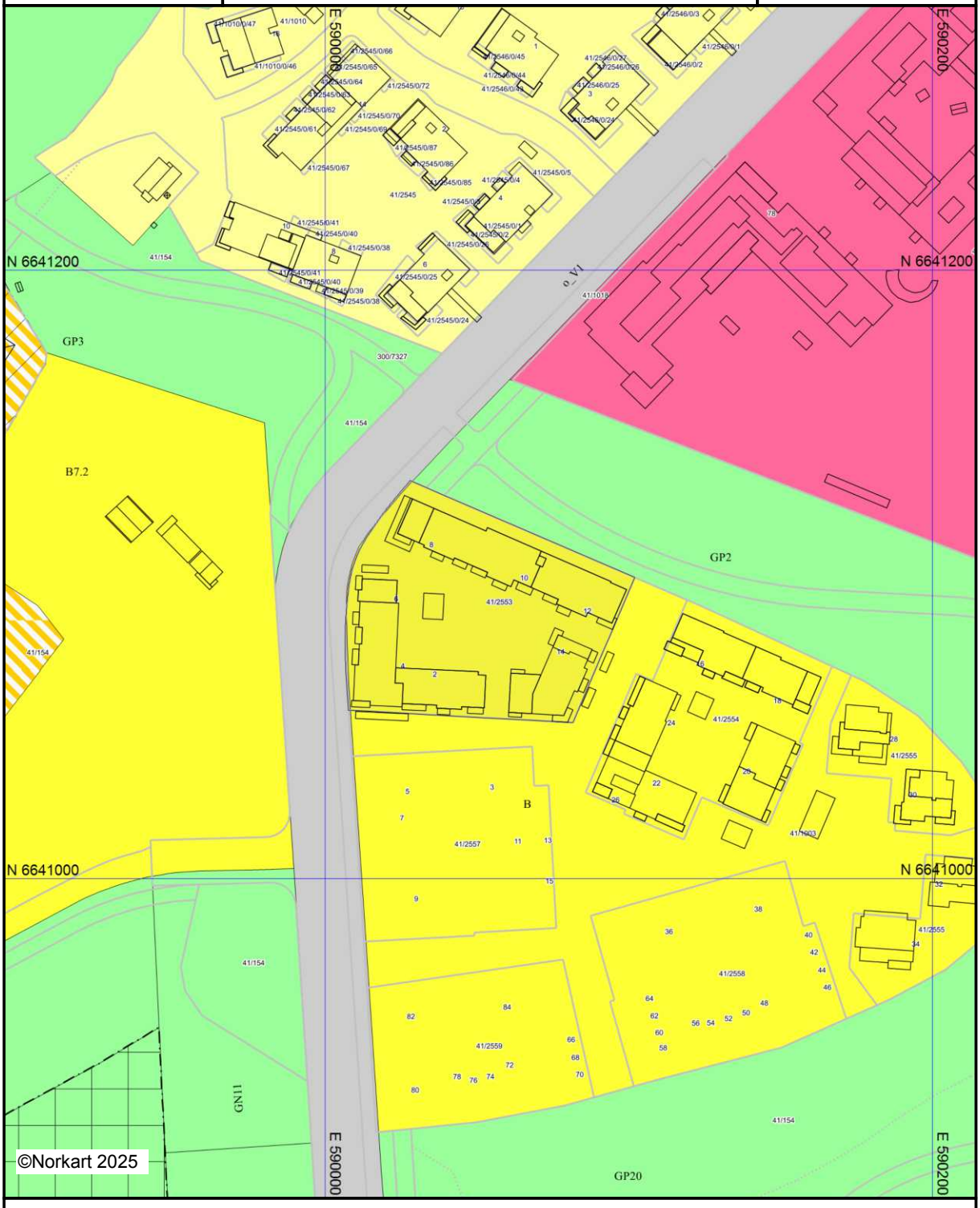
Bærum kommune

Kommunedelplan

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

N

UTM-32



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



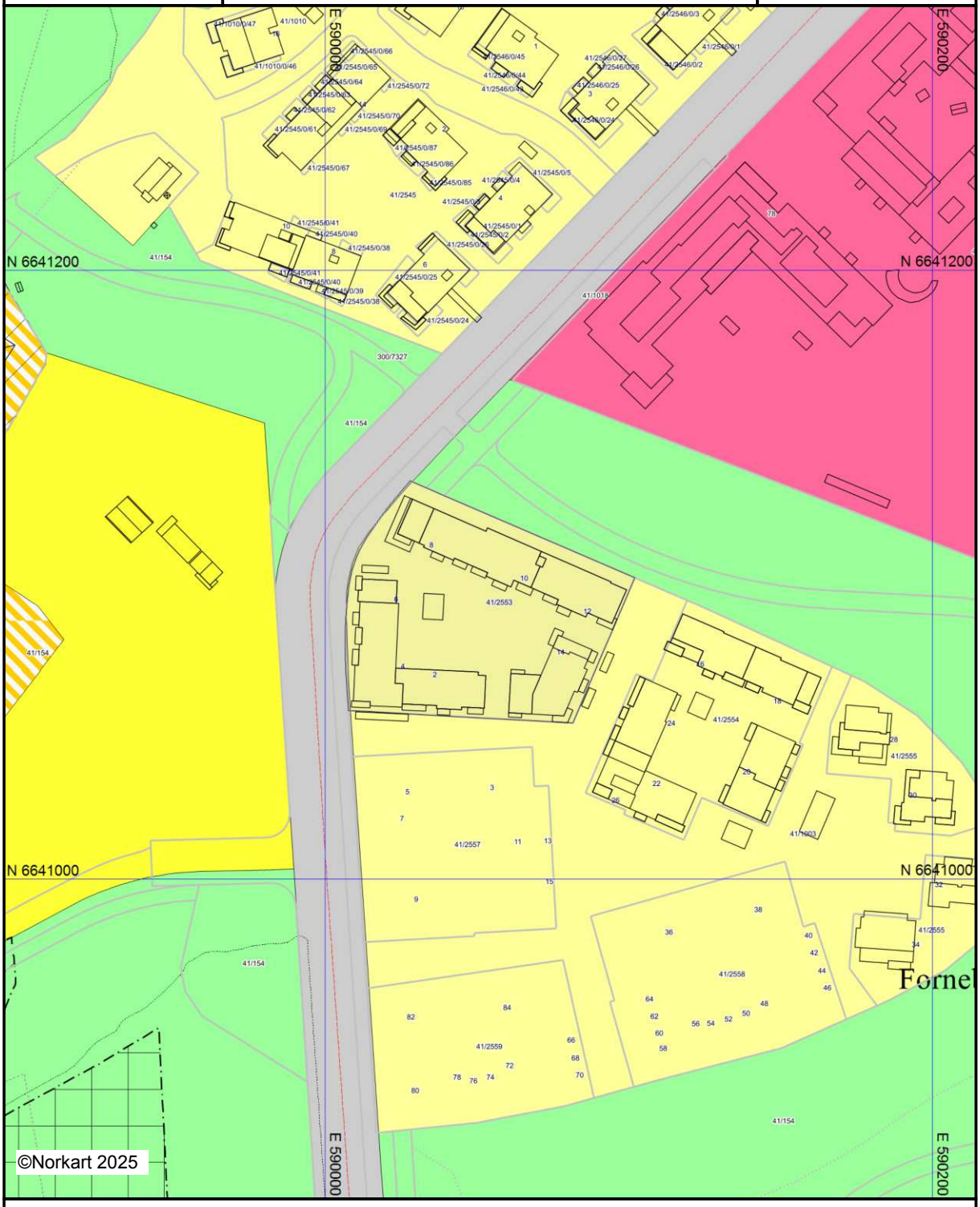
Bærum kommune

Kommuneplankart

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

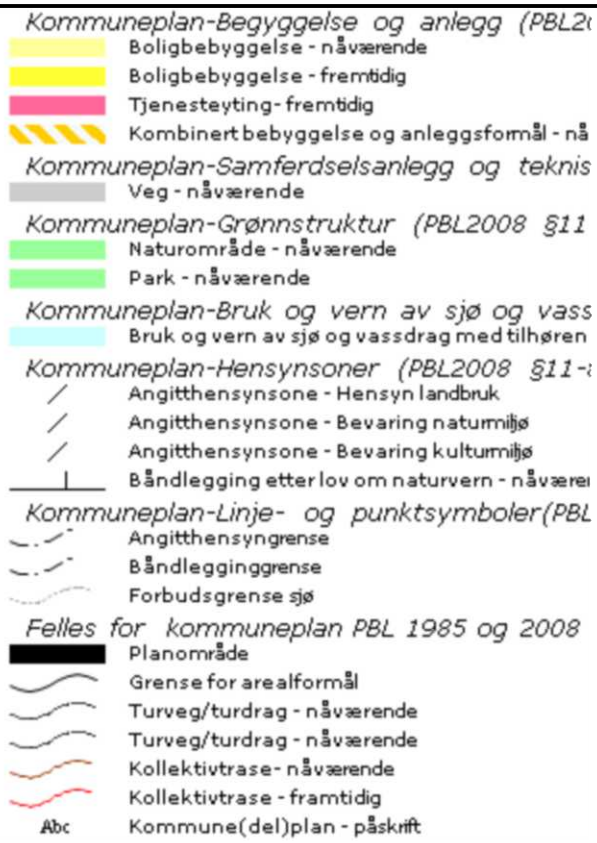
N

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

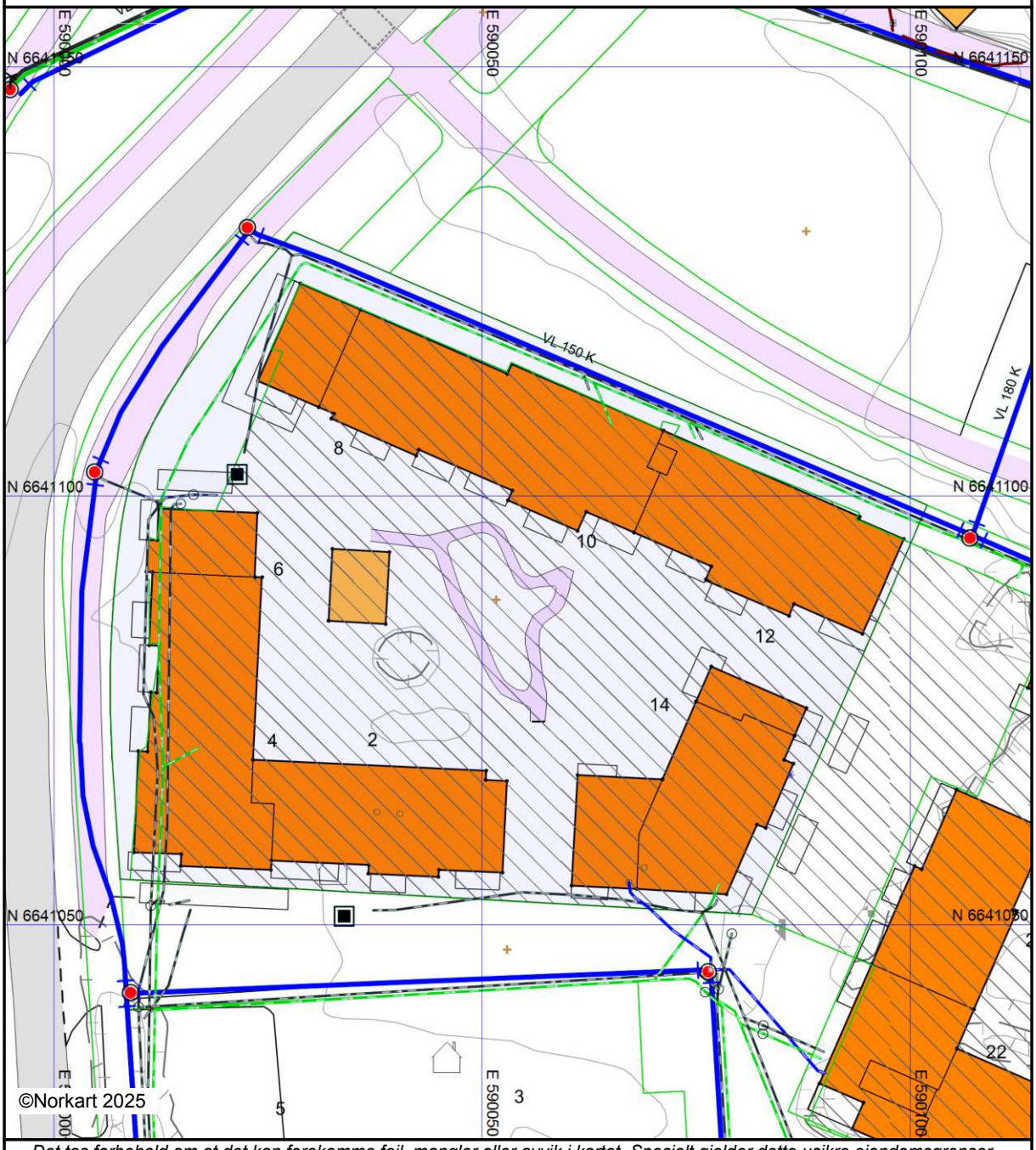
Eiendom: 41/2553
Adresse: Dragehodesvingen 8
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

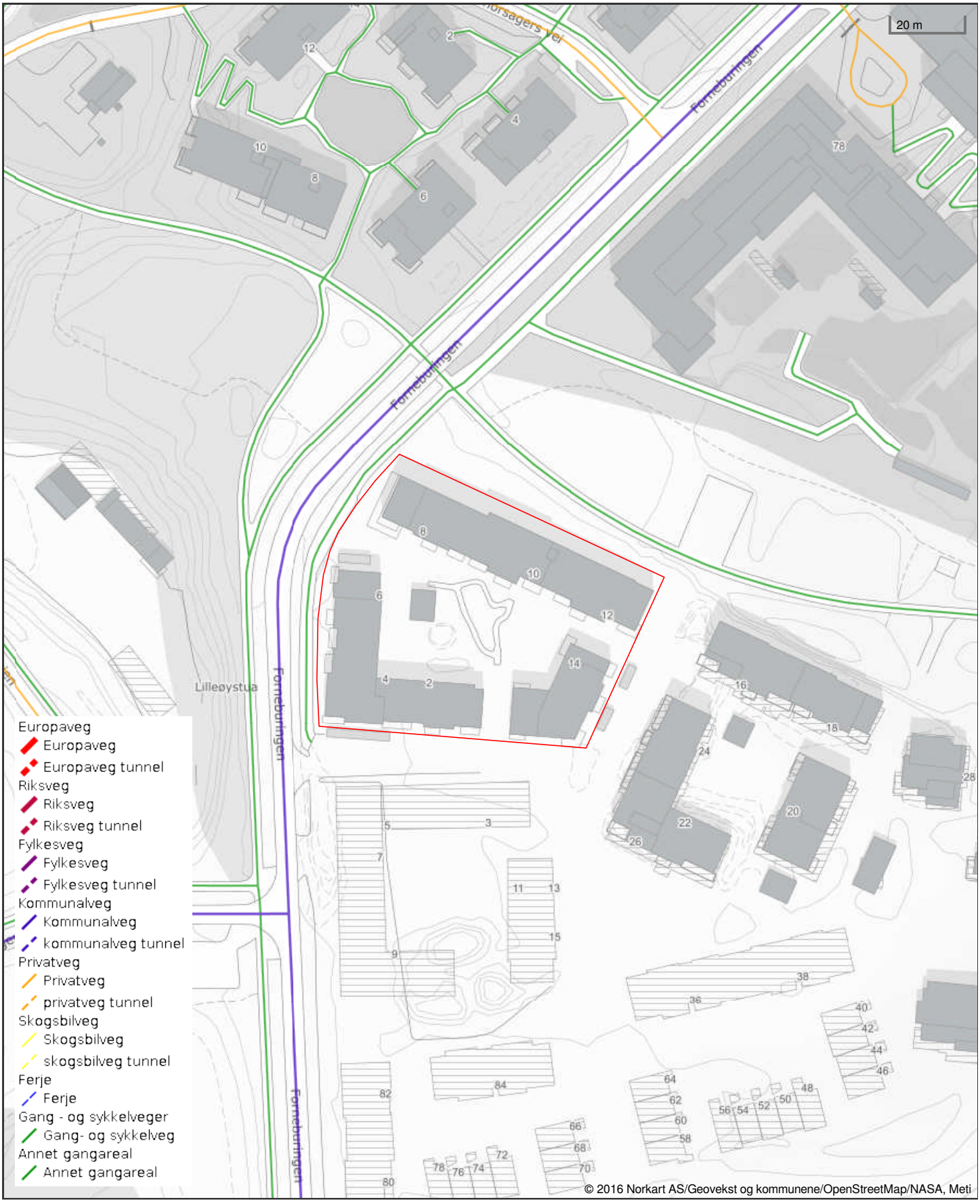
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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. 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. 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. 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. 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. 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. 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. Bygningssjefens kommentar MBT: Til foreliggende søknad om brukstillatelse uttaler Vei og trafikk den 31.03.23: *Vei og trafikk har følgende kommentarer til saken:* • *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.* • *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. 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. Søkers redegjørelse MBT: *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.* 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. Kommunens kommentar: Sluttrapport miljøoppfølgingsplan er vedlagt søknad om ferdigattest, ref. JpID 24/174091. 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. 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. 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. 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: **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.** **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.** <u>Bygningssjefens kommentar MBT</u>: 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. På dette grunnlag konstaterer bygningssjefen at kravet om oppdatert utomhusplan bortfaller. 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. 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. 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. 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. Kommunens kommentar FA: 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 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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

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. 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

Skatteetaten

Dato
04.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Organisasjonsnr 929 175 573 Andelsnr 61

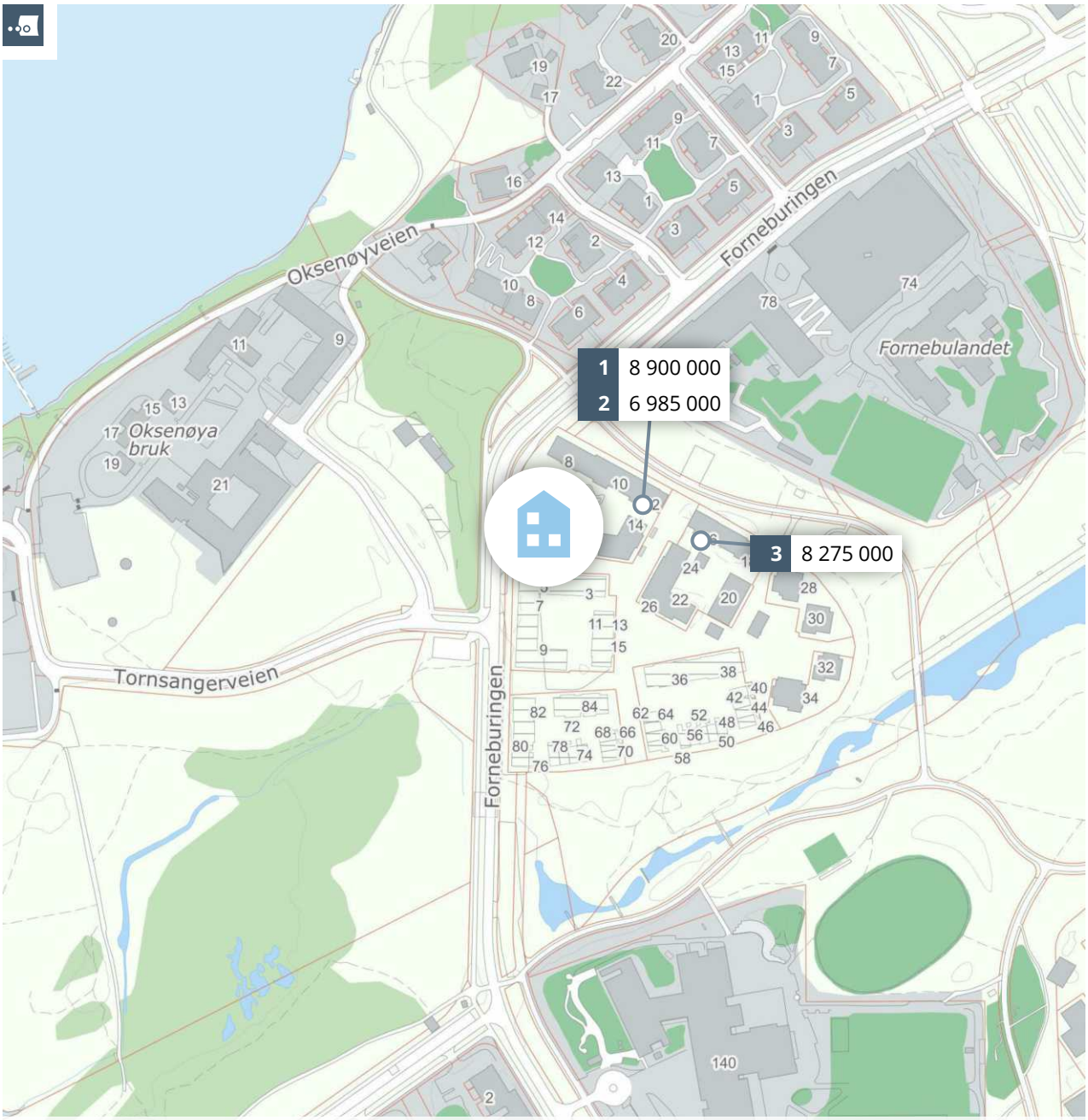
Eiendommens adresse:

Dragehodesvingen 4, 1360 FORNEBU

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 512 055
Som sekundærbolig:	kr 6 048 219

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



Meglers verdivurdering
DRAGEHODESVINGEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 18.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dragehodesvingen 4, 1360 FORNEBU

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 41 BNR 2553 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Snarøya 22

Verdivurdert til

4 490 000

3 010 000	7 500 000	127 119
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	15 640
Formue	24 148
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dragehodesvingen 12 79 m² 2023 5. etg 2 sov	09.12.2025	4 550 000	**4 550 000**	4 350 000	8 900 000	**112 658**
2 Dragehodesvingen 12 56 m² 2023 3. etg 2 sov	27.11.2024	3 390 000	**3 960 000**	3 025 000	6 985 000	**124 732**
3 Dragehodesvingen 16 73 m² 2024 2. etg 2 sov	19.11.2025	4 700 000	**4 500 000**	3 775 000	8 275 000	**113 356**

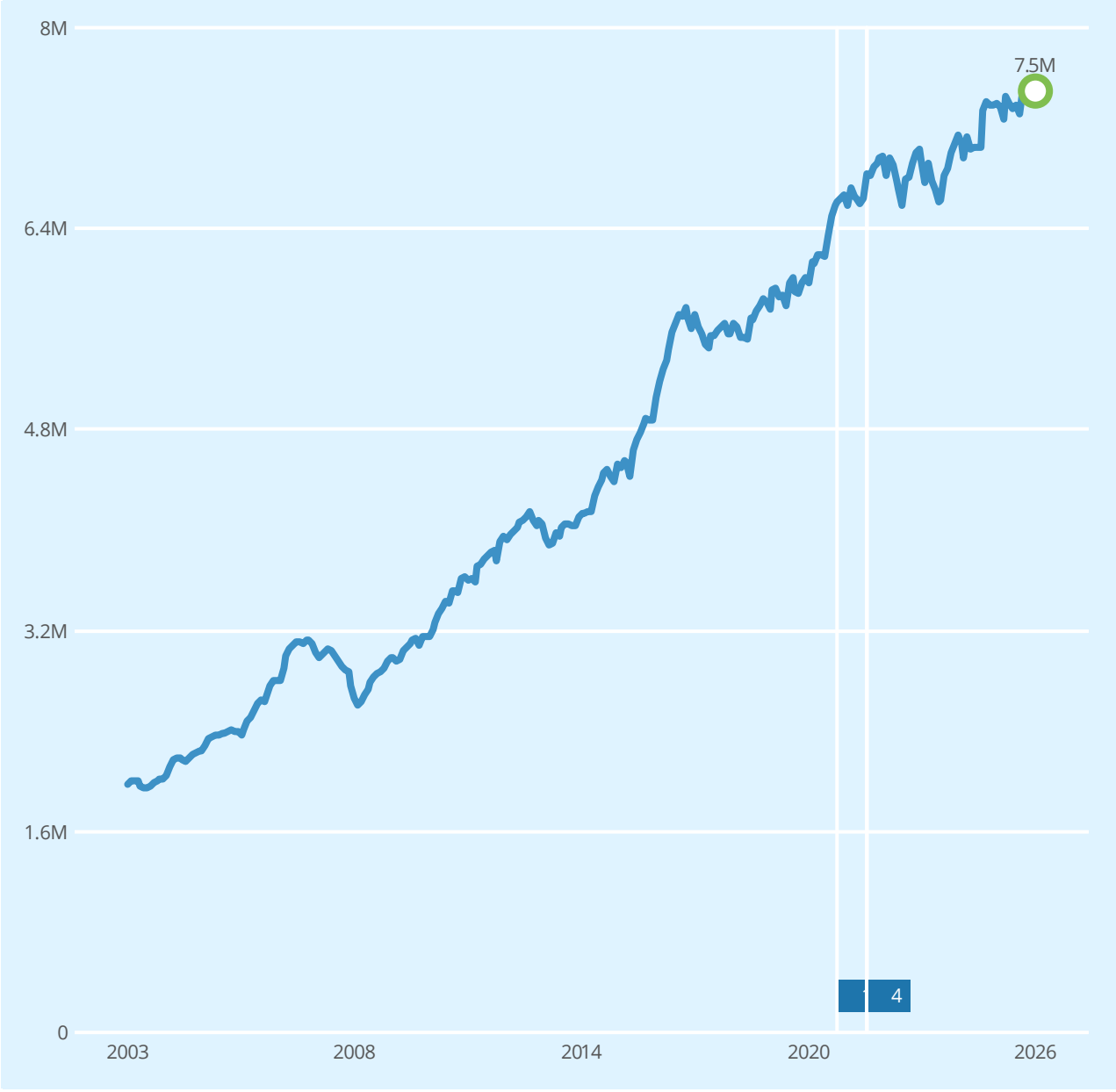
Her bor du i et av Fornebus mest populære boligområder med nærhet til sjø, sandstrender, marina og flotte rekreasjonsområder. Området byr på fine tur- og sykkelstier, Nansenparken, naturreservater, caféer, idrettsanlegg, skoler og barnehager. Kort vei til kollektivtransport med enkel adkomst til Lysaker, Oslo sentrum og øvrige servicetilbud på Fornebu.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.06.2023		22.06.2023	-	3 010 000	0	3 010 000

Leiligheter til salgs i Snarøya 22 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

14.0M
13.6M
13.2M
12 956 000 Prisantydning i snitt
12.4M
12.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Leiligheter solgt i Snarøya 22 grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

10.6M
10.4M
10 098 000 Prisantydning i snitt
9 934 000 Salgspris i snitt
9.8M
9.6M

Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

127 119 Dragehodesvingen 4
Totalpris 7 500 000

118 482 Snarøya 22 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

86 299 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

Dragehodesvingen 4

Nabolaget Fornebu - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Storøya skole (1-7 kl.) 323 elever, 15 klasser	6 min 0.6 km
Oksenøya skole (1-6 kl.) 461 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 347 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 25 klasser	17 min 1.5 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	8 min 4.1 km
Oslo International School 90 elever	14 min 8.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oksenøya Linje 31	3 min 0.3 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 2.9 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	7 min 4.1 km
Lilleaker Linje 13	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11 km

BARNEHAGER

Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	6 min 0.5 km
Storøya barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min 0.6 km
Oksenøya barnehage (1-5 år) 121 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Oksenøya	10 min
Coop Prix Fornebu	14 min

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

VARER/TJENESTER

Fornebu S	14 min
Apotek 1 Fornebu	14 min
Vinmonopol Fornebu S	14 min

SPORT

Storøya kunstgress	6 min
Holtekilen balløkke	12 min
SATS Fornebu	10 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle ...	17 min

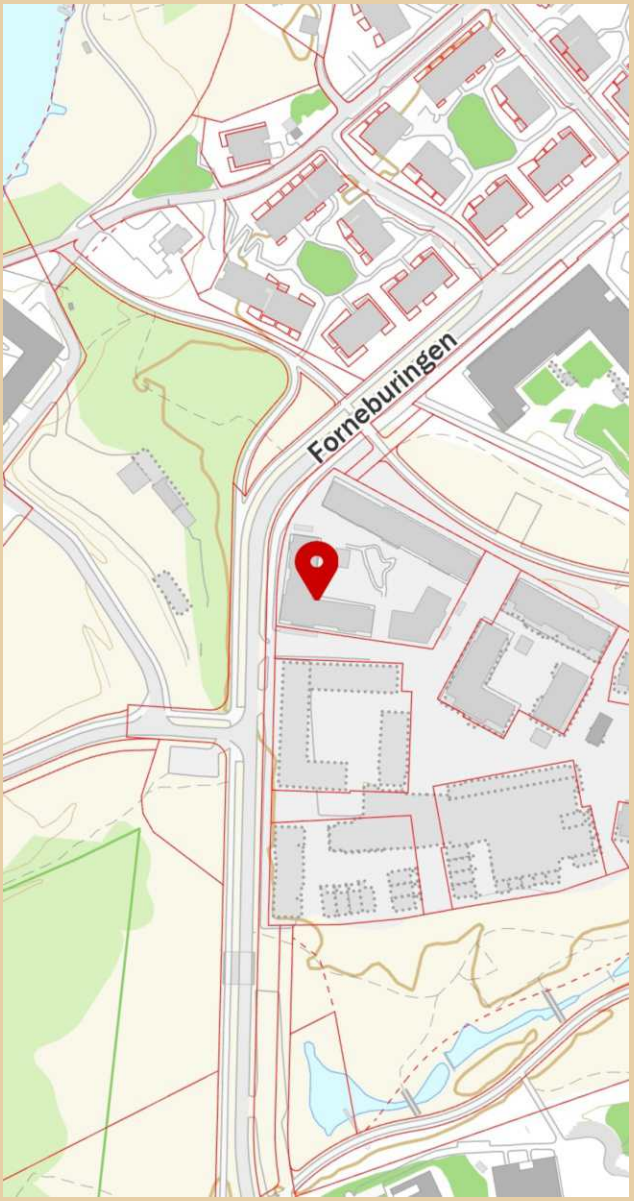
Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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 4, 1360 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 2553, andelsnr. 61 i MARKJORDBÆRET BORETTSLAG, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250528

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum
Saksbehandler: Morten Bjørgum
Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 417 63 003
E-post: morten.bjorgum@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.
