

Dragehodesvingen 30, 3. etg.



Velkommen til

Dragehodesvingen 30



Salgsoppgaven produsert 1. april 2025

Storøykilen ved Nansenparken

Utsikt og parkbeliggenhet! Ny, ubrukt 4-roms inntil Nansenparken.
Høy standard. P-plass kan kjøpes. Ikke forkjøpsrett!

Prisantydning	10 205 000,-
Fellesgjeld	4 925 000,-
Omkostninger	77 590,-
Totalpris	15 207 590,-
Fellesutgifter pr. mnd	26 174,-
BRA-i	101 kvm
Totalt BRA	107 kvm
Soverom	3

Etasje	3. etg. med heis
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2024

Megler	Kim Gjelseth
Telefon	934 97 997
E-post	k.gjelseth@nordvikbolig.no


VÅRT
BÆRUM


3
3
NORD







Kort fortalt

- Velkommen til en helt unik mulighet: Inntil Nansenparken, i et av kun 4 frittliggende bygg, tilbys innholdsrik 4-roms leilighet. Her bor du praktisk talt i Nansenparken. Årstider og stillhet tett på. Grønne omgivelser i ny, ubrukt bolig. 5 års garanti. Tur, trening og lek for barna, alt ligger rett utenfor døren. Gangavstand til båtforeninger, barnehager, skoler og Fbu S. kjøpesenter. Buss i Forneburingen, T-bane bygges.

- Utsikt, usjenert og uten fremtidig bebyggelse i tilstøtende park. 3. etasje/heis. Kun 7 leiligheter i bygget. Stor balkong i hver ende (16+12m^2), 1,5 bad og 3 sov. Vinduer tak til gulv på 4 yttervegger. Tak 2,70m. Lys hjørnestue 41m^2, hjørnebalkong. Fjernstyrt solskjerming, vannbåren gulvvarme alle oppholdsrom, balansert ventilasjon. Bred garasjeplass reservert for kjøp.

Arealer og innhold

BRA-i:	101 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	107 kvm
TBA:	28 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 101 kvm.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 28 kvm. Balkonger 12 m^2 + 16 m^2

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod nr. 218
Total BRA: 6 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



























































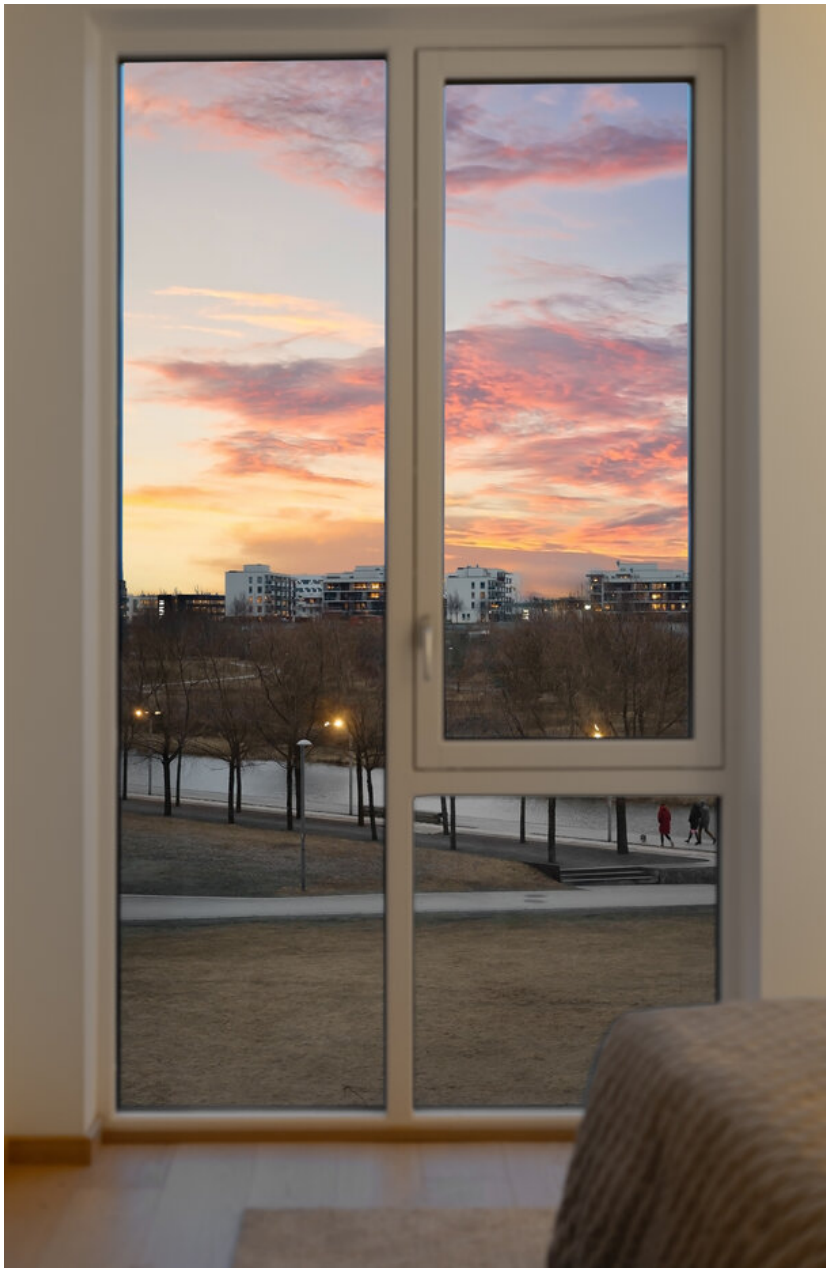




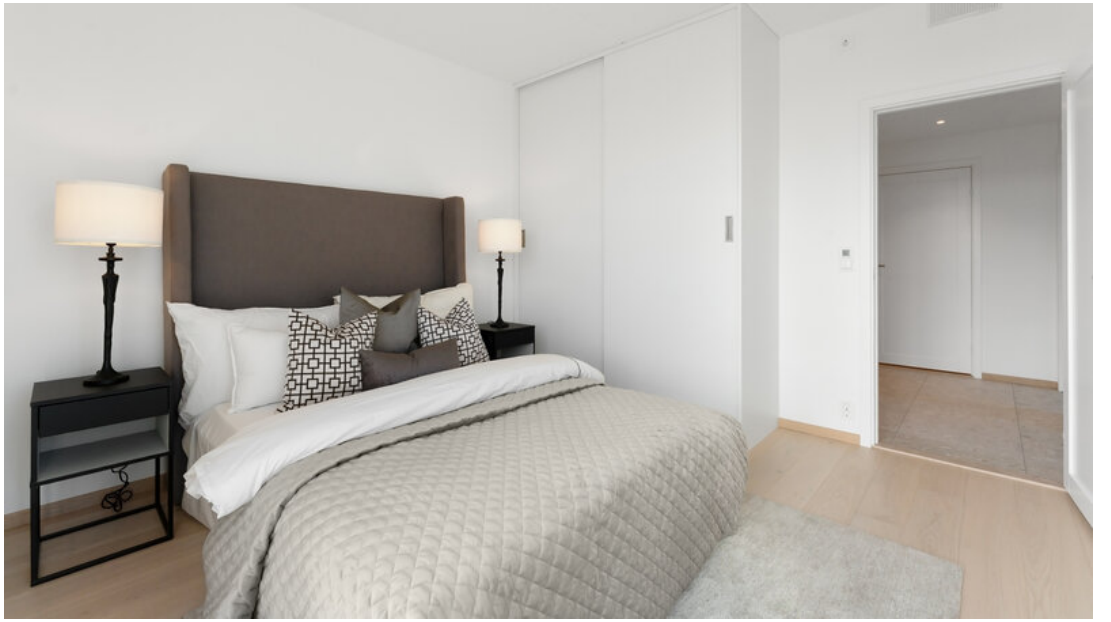














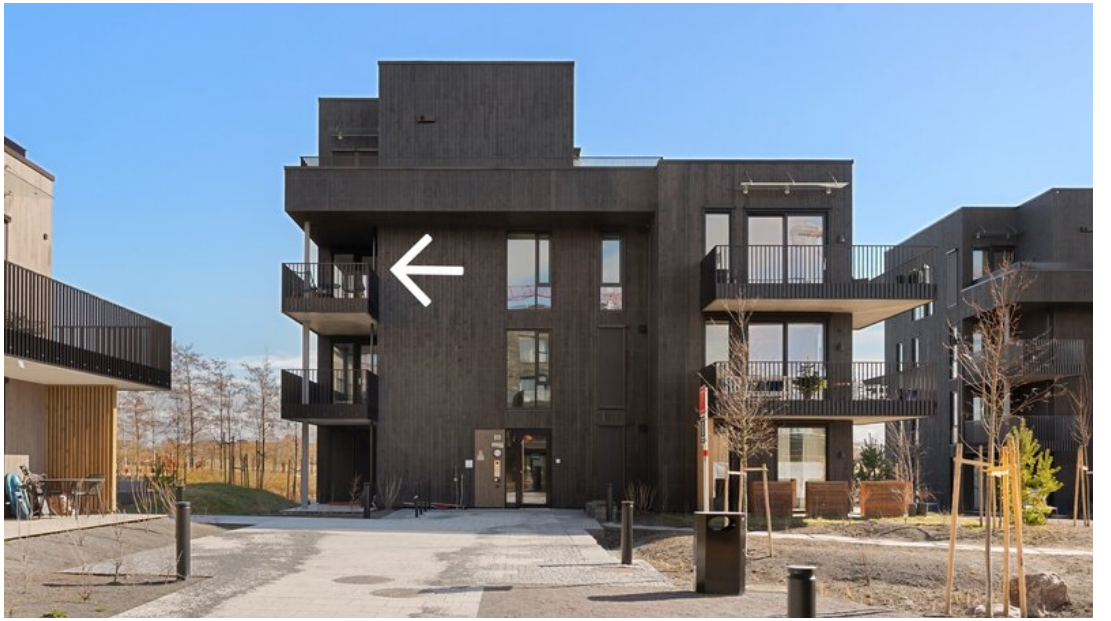









FRIDTJOF NANSEN
1861 – 1930






28



Informasjon

Dragehodesvingen 30

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0158/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Dragehodesvingen 30, 1360 FORNEBU
Gnr 41, bnr 2555 i Bærum kommune
Andelsnr 75 i EPLEROSEN BORETTSLAG, org.nr. 829174642

Selger
Storøykilen Utvikling AS

Kjøpesum og omkostninger
10 205 000,- (Prisantydning)
4 925 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
15 130 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
5 000,- (Andelskapital til borettslaget)
69 650,- (Dokumentavgift kr. 700/kvm (99,5 kvm))
500,- (Innmelding OBOS (eventuelt))
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst andel)
545,- (Tinglyst borett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
77 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
86 890,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 207 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 216 890,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper. Kjøp av garasjeplass kr. 650.000,- tilkommer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
3. etg. med heis

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 101 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 28 kvm (balkonger 12 kvm + 16 kvm)

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 101 kvm.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 28 kvm. Balkonger 12 kvm + 16 kvm

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod nr. 218
Total BRA: 6 kvm.

Solforhold

Boligen er ubebodd og det er ikke gjort målinger for sol som selger uttaler seg om eller forplikter seg til. Leiligheten har yttervegger/vinduer i 4 himmelretninger. Hjørnestue med hjørnebalkong ligger mot sør, øst og vest, og fanger således opp sektor nord til vest. Leiligheten har også hjørnebalkong mot nord og vest som fanger opp sektor sørvest til nordøst. Se også kart og plantegning.

Innhold

3. etg. BRA-i/P-rom/S-rom 101/99/2 kvm: Entré/gang. 3 soverom. Hovedbad/WC. Separat gjeste-WC. Teknisk rom/innvendig bod (S-rom 2 kvm). Hjørnestue/åpent kjøkken.
Hjørnebalkong fra stue 16 kvm. Hjørnebalkong fra soverom 12 kvm.
Kjellerbod nr. 218 5,6 kvm med takhøyde 4,0 meter.

Kjøp av bred garasjeplass nr. 165 er reservert (klargjort for elbil-lading).

Standard

Storøykilen Kvartal 3 består av 4 frittliggende småblokker (punkthusene) med kun 7 leiligheter i hvert hus. Boligen ble ferdigstilt sent i 2024 og er ubrukt med 5 års lovpålagt garanti til slutten av 2029. Ettårs-befaring i slutten av 2025. Boligen selges uten tilstandsrapport, men med arealrapport fra 31.03.2025.

Boligen holder god nybyggstandard. Utførende entreprenør er AF-gruppen på oppdrag fra OBOS. Arkitekt er ARCASA arkitekter. For selve leiligheten er viktige egenskaper: Unik utsikt, ingen bolig over stuen (terrasse over), praktisk beliggenhet i 3. etg. med heis. Høy, fri beliggenhet uten eksisterende eller kommende nabobebyggelse foran leilighetens viktigste yttervegg, langsiden. Ialt 4 yttervegger og 2 hjørnebalkonger gir utsyn i alle himmelretninger. Som bygg inntil Nansenparken, med leiligheten orientert motsatt side av felles gårdstun, er leilighetens plassering relativt privat og usjenert.

I leiligheten er det lagt vekt på lys og luft. Himlingshøyden er ca. 2,70 m. og alle vinduer er av typen tak-til-gulv. I kjøkkeninnredning og i senket himling bad, separat WC og entré/gang er det innfelt LED-belysning i himling. Balansert ventilasjon tilknyttet bad og alle oppholdsrom. Enstavs hvitlasert eikeparkett i oppholdsrom, flislagt bad og flislagt gulv entré/gang og separat toalett. Fjernvarme til varmtvann og til vannbåren gulvvarme alle oppholdsrom, individuelle soner. Elektriske varmekabler bad og toalett. Vinduer er fra "gulv-til-tak" med integrert fjernstyrt utvendig solskjerming tilnærmet alle vinduer (ikke mot nord). Utvendig LED-belysning og tredekke begge hjørnebalkonger. Ikke overbygget frontbalkong gir mye himmel og lys for balkong og stue.

I flislagt bad og flislagt gulv i separat toalett er det benyttet lekre 60x60-fliser.

Vegghengte WC og nøytral baderomsinnredning. Lekkert garnityr fra Tapwell. Speilskap med belysning.

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet. Hovedinnredning langs vegg, kjøkkenøy med lagringsplass og sitteplass. Trehvit kjøkkeninnredning med grunnere, hvite overskap. Pushfunksjoner for skapdører. Lyse benkeplater i steinkompositt. Garnityr fra Tapwell, uttrekkbart endestykke. Underlimt servant fra Intra. Integrerte hvitevarer fra Siemens av serien Studioline; Kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn i benkehøyde. Keramisk induskjonstopp med avtrekk nedfelt i benkeplate. Kjøkkenet har meget god skap- og benkeplass, har sin logiske plassering og skaper sosiale soner for kjøkken, spisestue og stue.

Stue/kjøkken utgjør 41 kvm og gir god plass for ulike innredningsalternativer. Vinduer fra gulv til tak gir flott kontakt med Nansenparken, mens innsyn er begrenset. Flott hjørnebalkong mot sør og øst gir sol, lys og utsikt i full sektor nordøst til vest. Fjernstyrt utvendig solskjerming i hele rommet.

Som frittliggende "småblokk" med kun 7 leiligheter (2 leiligheter per etasje 1.-3. etg.) hersker en ro som er bemerkelsesverdig. Selve leiligheten vender dessuten vekk fra borettslagets bebyggelse. Borettslagets bebyggelse byr naturligvis på alt det seneste innen standard på bygg og anlegg, være seg heis og trappeoppgang, nylagte fellesområder utendørs, sikkerhet og automatiske dører, garasje og bodanlegg. Flere app'er er tilgjengelige for beboerne, som forenkler et smarthjem; Lysstyring, tilknyttede tjenester, gjester som ankommer og overvåking av diverse eget forbruk.

Velkommen til fremtiden - velkommen til Fornebu.

Parkering

Garasjeplass nr. 165 er tiltenkt leiligheten (E3002). Plassen er 3,0 meter bred (normalt 2,50 m.). Denne kjøpes i så tilfelle av Storøykilen Utvikling AS (OBOS) til fastpris kr. 650.000,-. Eier av garasjeplass betaler fellesutgifter for garasje kr. 400,-/mnd. Forberedt for elbil-lader. Ladekostnader dekkes av beboer direkte via ladeapp. Garasjen har et godt antall gjesteplasser og borettslaget har biler for bildeling (tjenesten Hyre). P-plassen ligger inntil vegg mot egen kjellerbod og oppgangen som vil være i daglig bruk nærmest leiligheten.

Modernisering og påkostninger

Boligen er ny og ubrukt. Velutstyrt bolig med bl.a. komplette bad, kjøkken med integrerte hvitevarer, hovedsoverom med garderobe. Balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme alle rom og integrert utvendig solskjerming de fleste rom/vinduer.

Sammendrag selgers egenerklæring

10. Vet du om der er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Kommentar: Radonsperre er etablert.
23. Vet du om det er utført arealmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad e.l.?
Ja. Dokument, måling når: Utføres ifm. dette salget (arealrapport).
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Ferdigattest mangler.
26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Se salgsoppgaven (midlertidig brukstillatelse)
27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som

det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei. Meglers kommentar: Kjøper må være klar over at Fornebu er et utviklingsområde.
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Kommentar: Ikke oljetank.
Avslutning: Boligen selges uten boligselgerforsikring (garantitid 2024-2029)

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Frittliggende, moderne/ny småblokk/leilighetsbygg med 7 leiligheter fordelt på 4 etasjer, ikke (garasje-)kjeller. To leiligheter per etasje, én toppleilighet. Flat tomt. Støpt såle/bærende konstruksjon i betongelementer. Trappeløp, heissjakt og etasjeskiller i betong. Fasade blendet med stående trepanel. Boligen har bærevegger i betong (-elementer), enkelte innervegger lektet ut med gipsvegger. Hvitmalte innervegger og betonghimlinger med v-fuger. Himlingshøyde stue målt til 2,695 m. Enkelte himlinger senket med innfelt LED-belysning. Helutstyrt kjøkken fra Drømmekjøkkenet med integrerte Siemens Studioline hvitevarer. Dørcalling med video. Sprinklet bygg/leilighet. Balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme alle oppholdsrom (elektrisk på bad/WC). Isolérglassvinduer og verandadører i treramme, fjernstyrt utvendig solskjerming for de fleste vinduer. Verandaer i støpt betong, tredekke og rekkverk i stålkonstruksjoner. Overbygget balkong bak, ikke overbygget hovedbalkong i front. Brann- og lydsertifisert entrédør, slagdører med ett speil, enkelte skyvedører. Skyvedørsgarderobe med innredning for hovedsoverom. Automatsikringer, fiber/signalanlegg fra OBOS OpenNet. For ytterligere (tekniske) detaljer vises det til utbyggers leveransebeskrivelse og underleverandører.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få

laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Fjernvarme med vannbåren gulvvarme alle oppholdsrom, varmtvann fra fjernvarme.
Fjernvarme inngår i felleskostnadene og avregnes normalt årlig for overforbruk/underforbruk.
Elektrisk gulvvarme bad og separat toalett.

Informasjon om strømforbruk

Boligen er ny og ubrukt.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 26 174,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 3.806,- og kapitalkostnader kr. 22.368,-.
Felleskostnader inkluderer drift og normalt vedlikehold, felles forsikring, akonto fjernvarme for varmtvann og vannbåren gulvvarme, forretningsførsel mv.
Kapitalkostnader betjener andel fellesgjeld, avdragsfritt i garantitiden, 5 år (01.11.2029).
IN-ordning: Andel fellesgjeld kr. 4.925.000,- kan innfris helt eller delvis hvert år per 20. april og 20. oktober.
Internett/TV bestilles av beboer som egen pakke, utstyr og infrastruktur er klargjort og på plass.
Ved kjøp av garasjeplass tilkommer månedlig garasjeleie.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Kr. 3 919,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter (vann/avløp og renovasjon) dekkes av borettslaget og betales i felleskostnadene.

Andre utgifter

Kjøper må regne med løpende boutgifter som
-Felleskostnader
-Kapitalkostnader andel fellesgjeld
-Innboforsikring
-Årlig avregning fjernvarme (over-/underforbruk)
-Strømkostnader (evt. inkl. elbil-lading)
-Felleskostnader garasje dersom kjøp av garasjeplass
-Boutgifter som eget vedlikehold, alarm, utvidet internett/TV osv.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig. For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
OBOS OpenNet fiber.

Borettslaget

Om borettslaget
Eplerosen borettslag er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 9.6 på Fornebu kalt Storøykilen. Borettslaget består av 88 boenheter fordel t på 7 bygninger, herunder disse 4 frittliggende småblokkene. Garasjen ligger i en egen anleggseiendom og eies med en halvpart av Markjordbæret og Eplerosen borettslag. Utbyggingsprosjektet "Storøykilen" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 360 boliger fordelt på 5-6 delfelt. Det er utarbeidet budsjettregnskap og det er avholdt to korte generalforsamlinger. Vedtekter er utarbeidet, husordensregler er ikke etablert.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning

Forkjøpsrett
Borettslaget er tilknyttet OBOS og det er etter Borettslagsloven ordinær forkjøpsrett ved salg av boligene. Forkjøpsrett internt for beboere og eksternt for OBOS-medlemmer avklares normalt etter 2 ulike modeller/fremgangsmåter. I dette tilfellet eksisterer IKKE noen form for forkjøpsrett, da forkjøpsretten av utbygger er klarert ved salgsstart av byggeprosjektet.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 4 925 000,- pr. 31.12.2024

Sikringsordning fellegjeld:
Ja. Ansvarlig OBOS.

Andel fellesgjeld kr. 4.925.000,- er annuitetslån 40 år, avdragsfritt til 01.11.2029, restløpetid 39 år, 11 mnd. og har flytende rente 5,35 % p.a., 12 terminer årlig. Fellesgjelden kan individuelt innfris helt eller delvis per 20. april og 20. oktober med minimum kr. 60.000,- per gang og med 1 mnd. varsel.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget er nytt og har ikke kommet i full drift, ettersom ikke alle boliger er tatt i bruk. Vedlagt salgsoppgaven følger regnskap etter kort tids drift og budsjettregnskap for nylig avsluttet år. Årsregnskap for 2024 foreligger ikke p.t.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt. Husordensregler vedtas når borettslaget kommer i normal drift.

Beboernes forpliktelser og dugnader
1-2 årlige dugnad(er) er normalt i sameier og borettslag, informasjon vil fremgå av vedtekter, husordensregler og borettslagets hjemmeside.

Dyrehold
Tillatt mot styregodkjenning.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring, polisenr. 8789476

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 891 kvm (Eiertomt)
Nylig ferdigstilt og pent opparbeidet tomt. Tomten utgjøres av 2 teiger som omkranser disse 4 frittliggende småblokkene (punkthusene). Tomtene grenser til Nansenparken (ytterkant) som ivaretas av Bærum kommune og til fellesarealer der ansvaret er delt mellom borettslag(ene). Generelt lekkert opparbeidet med internveier, plenarealer, prydbusker, yngre trær, belysning, sittebenker, lekeplasser, sykkelhus mv.

Adkomst
Borettslaget ligger innenfor nordvestre del av Forneburingen. Flatt terreng inntil Nansenparken (se kart). Innkjøring til borettslagenes garasje ligger vis-à-vis innkjøringen til Oksenøya bruk (tidligere Norske Skog).

Radonmåling
Radonsperre er etablert (nybygg 2024).

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Storøykilen som nybygget boligområde har en plassering innenfor nordøstre del av Forneburingen. Eplerosen Borettslag er et nytt borettslag bestående av lavblokker og 4 mindre, frittliggende "punkthus" med få leiligheter i hvert bygg. Plasseringen for dette E-bygget er inntil Nansenparken, som gir en lys, åpen og nærmest landlig beliggenhet. Nummer 30 ligger blant de parken, adskilt fra lavblokkene - en svært grønn, lys og usjenert beliggenhet. Selve leiligheten ligger i tillegg med langside/fasade mot parken, ikke inn mot felles tun. Ingen eksisterende eller kommende nabobebyggelse i Nansenparken. Svært god plassering. Leiligheten har faktisk 4 yttervegger, dermed yttervegger og vindusplassering i 4 himmelretninger. Det er ikke (garasje-)kjeller i bygget. 3. etasje med heis er enkelt og praktisk, samtidig som en unngår beliggenhet på bakkeplan for den som ikke foretrekker det. Over stuedelen av leiligheten ligger toppleilighetens terrasse. Plassering i 3. etg. gir godt med lys og et fantastisk utsyn til Nansenparken. Man ligger således over parkens vegetasjon. Nansenparken er for lengst veletablert og forblir naturligvis ubebygget for fremtiden. Man har altså grønn park utenfor majoriteten av sine vinduer og en unik tilgang til park for turer med og uten hund, joggeturer eller enkel tilgang til lek året rundt for barn eller barnebarn.

Garasjen eies og deles sammen med naboborettslaget Markjordbæret. Man har tilgang til fots under nabobygget, få skritt unna. Kort avstand og svært heldig plassering av garasjeplass nr. 165 som er tiltenkt leiligheten. Denne er ekstra bred (3,0 meter), ligger inntil vegg og døre til/fra oppgang med heis som vil være i daglig bruk. I denne oppgangen ligger også bodlokaler. Bod nr. 218 til leiligheten er også heldig plassert, vegg i vegg med garasjeplassen og dør fra garasjen. Ved kjøp av garasjeplass (kr. 650.000,-) kan utbygger fremdeles formidle kontakt (Sæther Elektriske) for kjøp/montering av elbil-lader.

Beliggenheten tilsier daglig bruk av Nansenparken og Festplassen utenfor egen dør. Festplassen benyttes ikke til markeringer eller festivaler, men er en utsmykket del midt i Nansenparken. Det er etablert bekk/levende vann tvers over Fornebu,

mellom Fornebubukta og Storøykilen bukt. Ved festplassen er bekken utvidet som et lite tjern og annen utsmykning. Gjennom Nansenparken er det enkel gangavstand til Fornebu S. kjøpesenter. Gangavstand til Storøya skole og Oksenøya skole på hver side av borettslaget. Gangavstand også til Fornebu marina og Oksenøya marina (begge Lilleøya), dersom du har eller planlegger å ha båt. Foruten Nansenparken ligger både Lilleøya og Storøya i eget nabolag. Her, mot Bærumsskjærgården, finnes turområder, fuglereservat, hundejorder, badestrand med mer.

Bebyggelse

Bebyggelsen på Fornebu, i og utenfor Forneburingen, består av nyere lavblokkbebyggelse med garasjeanlegg i kjeller. Bebyggelsen består også av nyere bebyggelse som kjøpesenter, skoler, barnehager og aldershjem. Unity Arena brukes til fotball, messer og konserter. Fredet bebyggelse rundt det gamle Flytårnet har stort fokus på kulturarrangementer, (kunst-)utstillinger og enkelte muséer. I ytterkant av Forneburingen finnes også flere hoteller, større bedriftsselskaper og velkjente Sjøflyhavna kro (fredet) med fergeanløp. Et stort pågående prosjekt som bør nevnes er byggingen av T-bane til Fornebu, ferdigstilles i 2027 og i drift fra 2029 er siste løypemelding derfra.

Offentlig kommunikasjon

31-bussen Snarøya-Grorud er nylig lagt om slik at denne kjører Forneburingen.
Hyppigere avganger fra Fornebu S.
Få busstopp til Lysaker hvor all øvrig offentlig kommunikasjon passerer (doverse tog, Flytoget og busslinjer).
Fornebubanen (T-bane) er under bygging. Sjøflyhavna har fergeanløp.

Skoler og barnehager

Snarøya skole
Storøya skole
Oksenøya skole
Hundsund ungdomsskole
Stabekk vgs.
Ny videregående skole er planlagt rundt Flytårnet
Diverse barnehager på Fornebu

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 09.10.2024. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres tiltak på eiendommen, herunder innregulering av ventilasjon innen frist 30.06.2025. Sluttiltak kan også omfatte flere byggetrinn i ett, derfor ofte etterslep i til for ferdigattest for større byggeprosjekter.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til "boligbebyggelse". Reguleringsplan STORØYKILEN, FORNEBU felt B9.6. PlanID 2016025, Plantype Detaljregulering med status Endelig vedtatt arealplan og ikrafttredelse 23.09.2020. Delareal 2.891 kvm med 360 kvm med visse vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Nei

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/41/2555:
12.04.2021 - Dokumentnr: 414721 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder også senere utskilte parseller
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:1003
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2021 - Dokumentnr: 414835 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Frafall av erstatning ved bebyggelse innenfor restriksjonsbelte til offentlige ledninger
Gjelder også senere utskilte parseller
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:1003
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2021 - Dokumentnr: 414901 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om opparbeidelse av offentlig vei, fortau og sykkelsti
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:1003
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 91699 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Obos Nett AS
Org.nr: 992 874 201
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2555 F

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 91699 - Bruksrett
Rettighetshaver: Obos Nett AS
Org.nr: 992 874 201
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2555 F
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2024 - Dokumentnr: 1419333 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om etablering av nedkast til avfallssug og returpunkt for glass og metall
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2555 F
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2022 - Dokumentnr: 121199 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:41 Bnr:1003

21.04.2023 - Dokumentnr: 409568 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2580

14.09.2023 - Dokumentnr: 997472 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3024 Gnr:41 Bnr:2556

01.01.2024 - Dokumentnr: 104079 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:2555

27.10.2023 - Dokumentnr: 1200827 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:143
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:154
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Alle Berørte Parter
Løpenr: 15498799
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål. Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Merk:
Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Boligselgerforsikring

Selger har som profesjonell part ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring. Boligen er ny, ubrukt og selges med 5 års garanti.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: Kr 100 000,-
Gebyr utlegg faktura (foto) kr. 650,-
Grunnpakke leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke basis inkl. digital salgsoppgave kr. 25 500,-
Markedspakke tillegg finn.no pris >10,0 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Overtagelseshonorar megler på overtagelse kr. 3 900,-
Tillegg Nordvik Ekstra (Large) kr. 11 900,-
Tilrettelegging 16 900,-
Visningshonorar per stk. 3 900,-
Eierskiftegebyr SELGER kr. 6 570,-
Utlegg foto kr. 9 570,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 220,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Samlet skal selger betale kr. 200 280,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. april 2025

Megler

Kim Gjelseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 934 97 997

Meglerforetaket

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

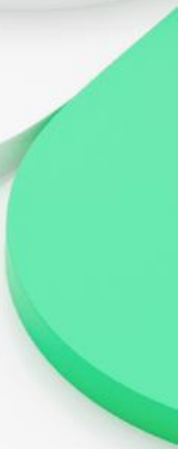
Vedlegg

Dragehodesvingen 30

Dragehodesvingen 30
1360 FORNEBU

Arealer

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2024
BRA: 107 m^2
BRA-i: 101 m^2



Supertakst

GNR: 41 BNR: 2555 ANR: 75

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Dragehodesvingen 30
1360 Fornebu

Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	107	101	6	0	28
Totalt m^2	**107**	**101**	**6**	**0**	**28**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	101	99	2	Entre, gang, wc, bad/wc, 3 soverom - ett med utgang til balkong, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong.	Bod/teknisk rom.
Totalt m^2	**101**	**99**	**2**		

Kommentar til arealberegning

1 kjellerbod på ca. 6 m2. Takhøyde er 416 cm.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Engesgaar, Herman	9578-5999-4-1259253	2025-03-28 13:53:15

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
28. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0158/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dragehodesvingen 30, 1360 FORNEBU

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Storøykilen Utvikling AS v/ Herman Engesgaar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Storøykilen Utvikling AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8789476
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: ikke aktuelt

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

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

Eventuell kommentar: Radonsperre er etablert

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utføres ifb med dette salget

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

Beskriv: Ferdigattest mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Se salgsoppgave

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke oljetank

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0158/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Engesgaar, Herman	2025-03-28

Identifikasjon

bankID Engesgaar, Herman

SIGNICAT

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

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Kim Gjelseth
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: k.gjelseth@nordvikbolig.no

8401574 2136/3019 26.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.03.2025.

Boligselskap:	2136 Eplerosen Borettslag
Organisasjonsnr:	829.174.642
Andelseier:	Utvikling As Storøykilen
Leieobjektnr:	3019
Adresse:	Dragehodesvingen 30, 1360 FORNEBU
Andelsnummer:	75
Borettsinnskudd:	kr 6.124.500,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8789476.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Lån:
- Avregning energi, avregningsselskap, prosess: Smartly, https://www.smartly.no/. Faktura for fjernvarme går direkte til Lyse som splitter opp og fakturerer den enkelte for eget forbruk.
- Årsoppgave:
- OBOS-nøkkelen: Ja
- Nøkkelbestilling gjøres av eier på vibbo.no.
- DELEIE og BOSTART: Ja
- Borettslag har IN-ordning. Dvs. at det er mulighet for innfrielse av hele eller deler av fellesgjelden to ganger pr. år. 20. april og 20. oktober. 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. 2024) må være innbetalt.
- Utbygger:Reklamasjonshåndtering og endring av bruker ved eierskifte:
- Tilknytning andre boligselskaper: 0973 Storøykilen Garasjesameie 1, 0946 Storøykilen Huseierforening
- Garasje: 973 Storøykilen Garasjesameie.
- 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 omsettelige plasser.
- Det må meldes særskilt fra om eierskifte av garasjeplasser til oef@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208333631	A	137.475.000,-	39 år 5 md.	12	01.08.2029	Flyt	5,35%
* OBOS05-98208333623	A	88.370.000,-	39 år 8 md.	12	01.11.2029	Flyt	5,45%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 26.174,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.806,-
Kapitalkost. lån 2 OBOS05	22.368,-

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. 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	40,-	22.457,-	16.672,-	6.124.479,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS05-98208333623	4.925.000,-	22.368,-	01.11.2029	3.919,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4.926.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Atle Gulpinar tlf.22 86 54 63 ev. pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no.

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/Eplerosen Borettslag , 0 , e-post: eplerosen@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.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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

EPLEROSEN BORETTSLAG UNDER BYGGING
ORG.NR. 829 174 642, KUNDENR. 2136

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**434 066**	**0**	**434 066**	**434 403**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		337	-5 934	0	0
Tilført tomt		0	-218 451 252	0	0
Tillført borettsinnskudd		0	218 451 252	0	0
Tilført andelskapital		0	440 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**337**	**434 066**	**0**	**0**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**434 403**	**434 066**	**434 066**	**434 403**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	505 807	434 066
Kortsiktig gjeld	-71 404	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**434 403**	**434 066**

EPLEROSEN BORETTSLAG UNDER BYGGING
ORG.NR. 829 174 642, KUNDENR. 2136

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Andre inntekter	2	4 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 000**	**0**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-6 100	0	0	0
Kostnader sameie		-20 000	0	0	0
Andre driftskostnader	4	-53	-6 620	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-26 153**	**-6 620**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-22 153**	**-6 620**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	5	2 349	686	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 349**	**686**	**0**	**0**
RESULTAT FØR SKATT		**-19 804**	**-5 934**	0	0
Skattekostnad	6	20 140	0	0	0
ÅRSRESULTAT		**337**	**-5 934**	**0**	**0**

Overføringer:		
Udekket tap		-5 934
Reduksjon udekket tap	337	

Transaksjon 09222115557518664563 Signert AG, RWJ, IHL, AS

EPLEROSEN BORETTSLAG UNDER BYGGING
ORG.NR. 829 174 642, KUNDENR. 2136

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt	7	218 451 252	218 451 252
SUM ANLEGGSMIDLER		**218 451 252**	**218 451 252**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	8	91 544	0
Driftskonto OBOS-banken		414 263	434 066
SUM OMLØPSMIDLER		**505 807**	**434 066**
SUM EIENDELER		**218 957 059**	**218 885 318**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 88 * 5 000		440 000	440 000
Udekket tap	9	-5 598	-5 934
SUM EGENKAPITAL		**434 403**	**434 066**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	10	218 451 252	218 451 252
SUM LANGSIKTIG GJELD		**218 451 252**	**218 451 252**
KORTSIKTIG GJELD			
Annen kortsiktig gjeld	11	71 404	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**71 404**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**218 957 059**	**218 885 318**
Pantstillelse	12	4 416 000 000	4 416 000 000
Garantiansvar		0	0

Bærum,29.05.2024
Styret i Eplerosen Borettslag

Rikke Welle-watne Jordbræk/s/ Ida Hugem Lereng/s/ Anniken Skarsbø/s/

Transaksjon 09222115557518664563 Signert AG, RWJ, IHL, AS

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

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

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

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

NOTE: 2
ANDRE INNTEKTER

Festeavgift	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 000**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 100.

NOTE: 4
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre kontorkostnader	-53
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-53**

NOTE: 5
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 349
SUM FINANSINNTEKTER	**2 349**

Transaksjon 09222115557518664563 Signert AG, RWJ, IHL, AS

NOTE: 6
SKATTEKOSTNAD

Grunnlag betalbar skatt	**2023**
Resultat før skattekostnad	-19 804
Underskudd i innfusjonerte selskap før fusjonen	0
Permanente forskjeller	0
Benyttet fremførbart underskudd	-71 742
Endring midlertidige forskjeller	0
Skattemessig resultat (grunnlag) før KB	**-91 545**
Betalbar skatt (22 %)	0
+/- Mottatt/ avgiftt konsernbidrag	91 544
Skattemessig grunnlag etter KB	0

Utsatt skatt	**2023**	**2022**	**Endring**
Midlertidige forskjeller:			
Driftsmidler	163 450 541	163 450 541	0
Gevinst- og tapskonto	0	0	0
Sum midlertidige forkjeller	**163 450 541**	**163 450 541**	**0**
Fremførbart skattemessig underskudd	-7 692	-79 434	-71 742
Grunnlag utsatt skatt (+) /skattefordel (-)	**163 442 849**	**163 371 107**	**0**
Utsatt skatt (+) / skattefordel (-) (22%)	0	0	0

Netto utsatt skatt på midlertidige forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi balanseføres ikke på bakgrunn av at det ikke er sannsynlig at denne vil komme til beskatning.

Årets skattekostnad	**2023**
Betalbar skatt	0
Endring utsatt skatt	0
Sum	0

Vurdering av årets skattekostnad	
Regnskapsmessig resultat før skatt	-19 804
22% av regnskapsmessig resultat før skatt	-4 357
Regnskapsmessig skattekostnad	-20 140
Forskjell	15 783

Forskjellen forklares med:	
Permanente forskjeller	0
Utnyttelse av ikke innregnet utsatt skattefordel	-15 783
Sum	-15 783

Transaksjon 09222115557518664563 Signert AG, RWJ, IHL, AS

NOTE: 7
TOMTER
Borettslagets datterselskap Storøykilen B2 AS og Storøykilden B3 AS ble besluttet avviklet i juni 2022 som følge av sluttføringen av boligprosjektet på selskapets tomter.
I samsvar med aksjeloven kapittel 16 ble alle eiendeler verdsatt til virkelig verdi i avviklingsbalansen og regnskapsført tilsvarende ved utdeling til borettslaget.

NOTE: 8
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

OBOS NYE HJEM	91 544
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**91 544**

NOTE: 9
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

NOTE: 10
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2022	-218 451 252
SUM BORETTSINNSKUDD	**-218 451 252**

NOTE: 11
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

OBOS NYE HJEM	-71 404
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-71 404**

NOTE: 12
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	218 451 252
TOTALT	**218 451 252**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Tomt	218 451 252
TOTALT	**218 451 252**

Transaksjon 09222115557518664563 Signert AG, RWJ, IHL, AS

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557518664563

Dokument

2136 Eplerosen årsregnskap 2023
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2024-05-29 13:06:26 CEST (+0200) av Atle Gulpinar (AG)
Ferdigstilt den 2024-06-24 11:01:12 CEST (+0200)

Underskriverne

Atle Gulpinar (AG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
atle.gulpinar@obos.no
+4790665369
Signert 2024-05-29 13:06:27 CEST (+0200)

Rikke Welle-Watne Jordbræk (RWJ)
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Rikke Welle-Watne Jordbræk"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2024-02-23 14:40:42 CET (+0100)
Signert 2024-06-24 11:01:12 CEST (+0200)

Ida Hugem Lereng (IHL)
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Ida Hugem Lereng"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-03-14 09:10:57 CET (+0100)
Signert 2024-05-29 13:18:26 CEST (+0200)

Anniken Skarsbø (AS)
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Anniken Skarsbø"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2023-11-05 00:04:21 CET (+0100)
Signert 2024-05-30 08:35:23 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

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Eplerosen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eplerosen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 57536-ZKMS2-EPTQ0-E5HHZ-Z2TKS-M8BOS

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 26. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 57536-ZKMS2-EP1Q0-E5HHZ-Z2TK5-M8BOS

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
2024-06-26 09:13:38 UTC
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Penneo Dokumentnøkkel: 57536-ZKMS2-EP1Q0-E5HHZ-Z2TK5-M8BOS

Protokoll fra generalforsamling i Eplerosen Borettslag.

Møtedato: 29.05.2024
Møtetidspunkt: 12.00
Møtested: Teams/mail

Til stede: 88 andelseiere representert ved fullmakt.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Atle Gulpinar

---

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Rikke Welle-Watne Jordbæk foreslått.
   Vedtak: Godkjennes

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: godkjennes

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Atle Gulpinar foreslått. Som protokollvitne ble

   Ida Lereng foreslått.
   Vedtak: godkjennes

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: godkjennes

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjennes

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: godkjennes

Møtet ble hevet kl.: 12:10. Protokollen signeres av

Rikke Welle-Watne Jordbæk/s/	Atle Gulpinar/s/	Ida Lereng/s/
Møteleder	Fører av protokollen	Protokollvitne

Møtet ble hevet kl.: 13:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jan Oland

Fører av protokollen
Navn: Alexander Krossen

Protokollvitne
Navn: Kjell Øystein Mathiassen

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for EPLEROSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 829174642
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. desember kl. 09:00 til 23. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49.

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
OBOS Eiendomsforvaltning v/Atle Gulpinar velges som møteleder og er ansvarlig for gjennomføring av den digitale generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:
Atle Gulpinar er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 44
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Mattias Ahnoff og Cato Praner er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
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: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Godtgjørelse til beboerstyret

Eplerosen borettslag har fra april 2024 hatt beboerrepresentanter i et beboerstyre til hvilket det formelle styret (med representanter fra utbygger) har delegert samtlige styreoppgaver. Følgende beboerrepresentanter stilte seg til rådighet på infomøte i mars 2024 og har fungert som midlertidig styre: Cato Praner, Erik Mattias Ahnoff, Irene Andersen, Runar Skarnes, Amanda Costa Thompson og Frode Krohg. Beboerrepresentant for kvartal 3 Odd-Erik Zimmer deltok fra innflytning i kvartal 3.

Eplerosen borettslag har i 2024 avholdt 8 styremøter: 25.04, 21.05, 25.06, 13.08, 09.09, 7.10, 04.11 samt 2.12.

En detaljert beskrivelse av hva beboerstyret har jobbet med i perioden ble sendt ut via Vibbo i november 2024. Meget kortfattet har beboerstyret: Ivaretatt borettslagets interesser ved overtakelse av fellesarealer, fulgt opp tilhørende reklamasjoner, håndtert saker relatert til oppstart av borettslaget, håndtert driften med tilhørende oppstartsproblemer, fulgt opp avtaler med leverandører, attestert fakturaer, håndtert henvendelser fra beboere og så videre. Det vises til nevnt skriv for detaljer.

Da flere av beboerrepresentantene går ut av styret er det ønskelig at godtgjørelse for 2024 behandles allerede nå og således ikke blir behandlet i ordinær generalforsamling 2025.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse til beboerrepresentantene for 2024 settes til kr. 100 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 35
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Valg av tillitsvalgte

Styret i Eplerosen Borettslag har bestått av representanter fra OBOS som styremedlemmer og 7 beboerrepresentanter som har representert beboerne i borettslaget. Nå ønsker OBOS Fornebu å gå ut av styret og vi må dermed ha en ekstraordinær generalforsamling slik at vi får valgt et nytt styre kun bestående av beboere i borettslaget.

Nedenfor ser dere dagens beboerrepresentanter og om disse ønsker å fortsette i styret:

Cato Praner, ønsker ikke å fortsette.

Mattias Ahnoff, ønsker ikke å fortsette.

Runar Skarnes, frem til generalforsamling våren 2025

Frode Krohg, frem til generalforsamling våren 2025

Irene Andersen, 1 eller 2 år til

Amanda Thompson ønsker ikke å fortsette

Odd-Erik Zimmer ønsker ikke å fortsette

Etter at beboerstyret har bedt eiere som ønsker å bistå i styret om å melde seg har vi fått følgende kandidater til styret:

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Søren Knudsen (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Søren Knudsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Irene Andersen (37 stemmer)
Idar Kristiansen (38 stemmer)
Frode Krohg (37 stemmer)
Torkild Sivertsen (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Irene Andersen
Idar Kristiansen
Frode Krohg
Torkild Sivertsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Aasvang (39 stemmer)
Runar Skarnes (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Aasvang
Runar Skarnes

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557535000181

Dokument

2136 Eplerosen borettslag 20.12.24 protokoll
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-12-23 11:08:08 CET (+0100) av Atle Gulpinar (AG)
Ferdigstilt den 2024-12-23 11:21:35 CET (+0100)

Initiativtaker

Atle Gulpinar (AG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
atle.gulpinar@obos.no
+4790665369

Underskriverne

Cato Praner (CP)

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Cato Praner"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-03-05 16:40:10 CET (+0100)
Signert 2024-12-23 11:11:33 CET (+0100)

Erik Mattias Ahnoff (EMA)

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Erik Mattias Ahnoff"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-03-15 12:57:55 CET (+0100)
Signert 2024-12-23 11:21:35 CET (+0100)

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



Atle Gulpinar

Vedtekter

For

Eplerosen Borettslag

org.nr. 829 174 642 vedtatt i stiftelsesmøte den 03.02.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
(1) Eplerosen 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, kalt «Storøykilen».

(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, Hundsund AS, Nansenløkka Utvikling AS og Storøykilen Utvikling 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 opp til 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 kapittel 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 Eplerosen 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 Eplerosen borettslag. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Eplerosen borettslag og 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 Eplerosen borettslag. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Eplerosen 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) Borettslaget eier et felleslokale i første etasje, bygg B. Lokalet disponeres av andelseiere fra alle borettslag tilhørende delområde 9.6, «Storøykilen».

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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.

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.

12. Midlertidig bestemmelser i byggetiden
Utbyggingsprosjektet «Storøykilen» er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 360 boliger fordelt på 5-6 delfelt. Utbygger Storøykilen Utvikling AS, evt. den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Storøykilen Utvikling AS har som utbygger av eiendommene innenfor reguleringsområdet rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

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

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

VEDLEGG 1 EPLEROSEN BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: DD.MM.20ÅÅ

Leilighets nr.	Andels nr.	Garasjeplass	HC-plass	El-bil plass	Bod nr.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

Sweco Architects As
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/21597 - 24/198756/TRAP	09.10.2024

Adresse - Tiltak:	Dragehodesvingen 30 - Fornebu Felt B 9.6 - Storøykilen kvartal 3 - bygg E
Gnr/Bnr:	41/2555
Tiltakshaver:	Obos Fornebu AS
Ansvarlig søker:	Arcasa Arkitekter AS, Sweco Architects As

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for **hele tiltaket**, slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Driftstillatelse for heis er gitt i eget vedtak, jf. JpID 24/193989.

For oppfyllelse av vilkår for midlertidig brukstillatelse vises det til midlertidig brukstillatelse for boligblokk bygg D i føringssak 21/21596 – JpID 24/198681.

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 13, jf. JpID 24/204271, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse. Bygningssjefen forutsetter at innregulering av ventilasjon er ferdigstilt innen frist, ref. notat Sluttkontroll fra AF - DokID 7003554.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **30. juni 2025**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**41**	Bnr:	**2555**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Dragehodesvingen 30, 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					
21/21597	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:

Oversiktskart



BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

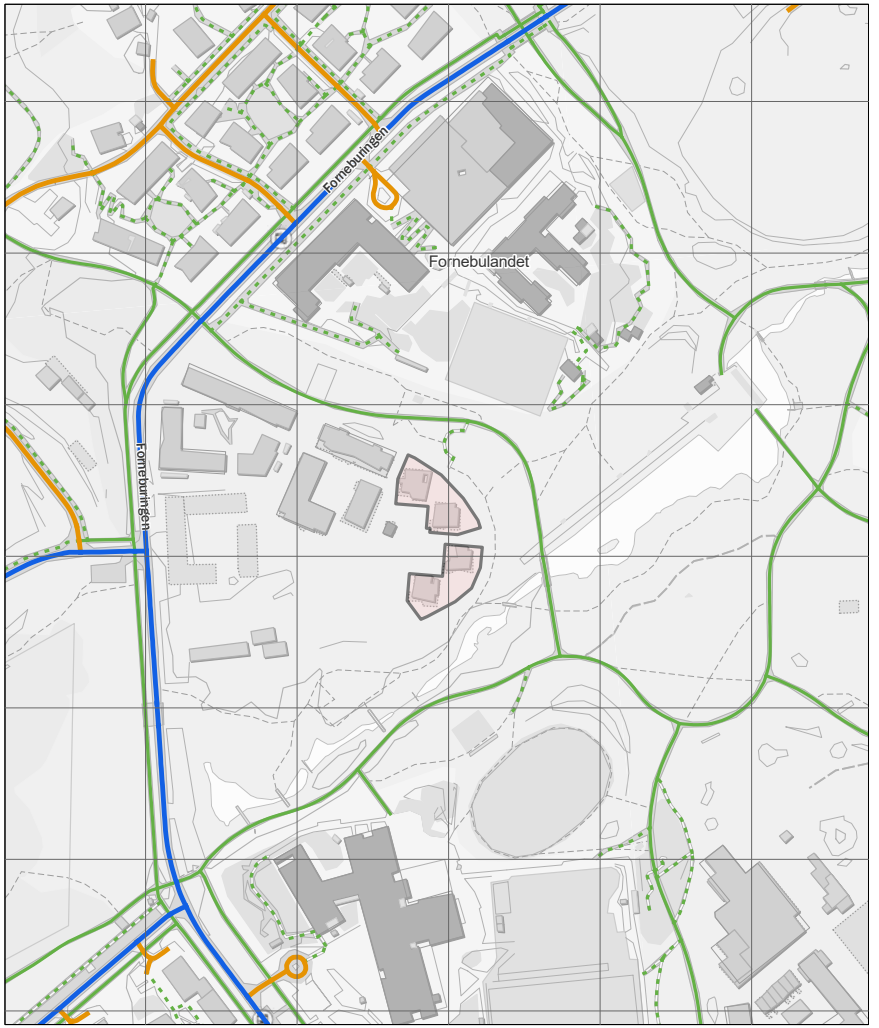
Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/2555/0/0
Adresse: Dragehodesvingen 32, 1360 FORNEBU

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/01/2025



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Bærum kommune

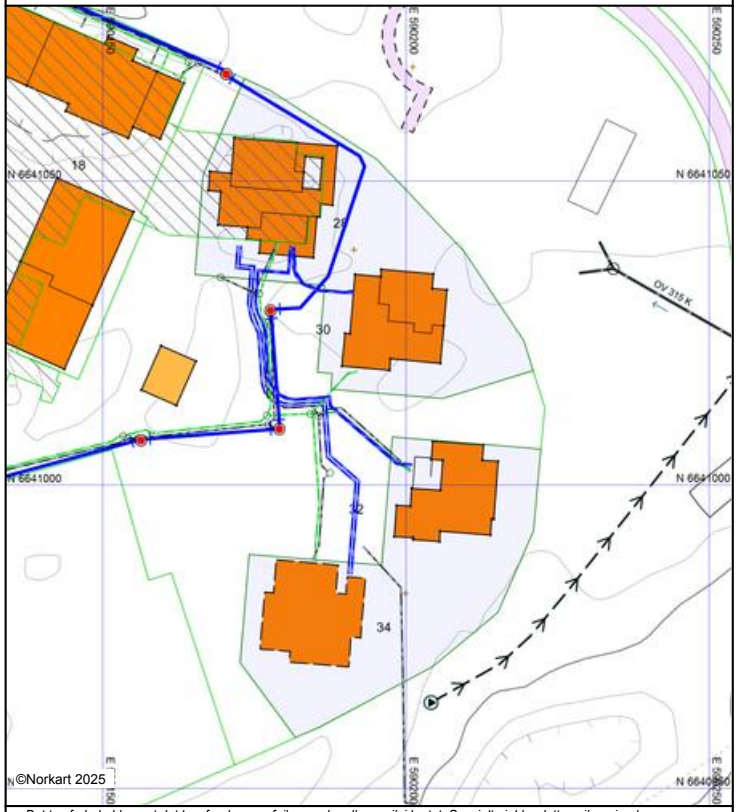
VAledninger

Eiendom: 41/2555
Adresse: Dragehodesvingen 32
Dato: 07.01.2025
Målestokk: 1:750

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.

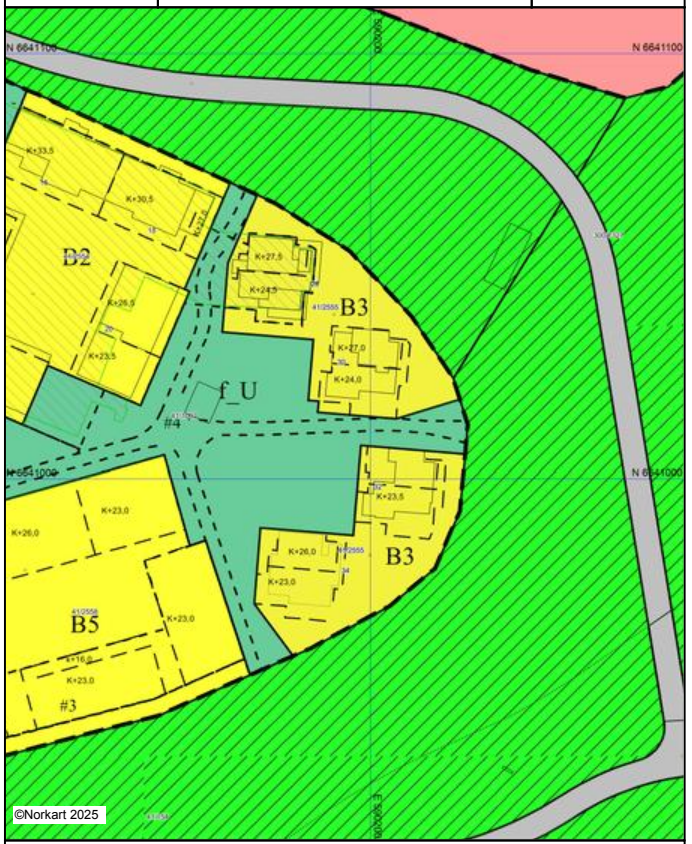
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/2555
Adresse: Dragehodesvingen 32
Dato: 07.01.2025
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Undervisning
- Uteoppholdsareal

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde

Utskriftsdato: 07.01.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	2555	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dragehodesvingen 32, 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
- ✔ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 892 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016014)
Navn	KOMMUNEDELPLAN 3 FORNEBU
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/18454/2016014.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 892 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** 2 891 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 360 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

BÆRUM KOMMUNE
REGULERING

Reguleringsplan for Fornebu B9.6

Reguleringsbestemmelser
mindre endring
PlanID: 2016025
Saksnummer: 21/5013
Dokument: 5568137

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for utbygging av et variert boligområde med et hierarki av møteplasser.

§ 1.2 Planen skal sikre:
- bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
- fellesfunksjoner for boligene
- etablering av ulike møteplasser og steder for opphold og lek
- høye miljøambisjoner
- gode, allment tilgjengelige gangforbindelser gjennom området
- ivaretakelse og styrking av lokalt naturmangfold

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan med klimagassregnskap, jf. miljøprogram dokument 4469502. Miljøoppfølgingsplan skal beskrive tiltak som ivaretar målene i miljøprogrammet og frister og ansvar for gjennomføring.

§ 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og uterealer. Overvannshåndtering skal følge etablert løsning på Fornebu med avrenning til grønnstrukturen. Regnvann skal tas i bruk som en ressurs og kvalitet i byrom ved løsninger som regnbed, dammer, renner og lignende som drenerer vann.

§ 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier.

§ 2.4 Gjerde tillates ikke i noen del av planområdet. Unntak kan gjøres der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde.

§ 2.5 Planområdet skal ha minst ett pilotprosjekt som sikrer utprøving av nye løsninger for bærekraftig prosjekt.

Blågrønn faktor (BGF)

§ 3.1 Blågrønn faktor innenfor planområdet skal være minimum 0,7.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

§ 4.1 Innenfor området skal det avsettes minimum 40 m² per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

§ 4.2 Minimum 70 % av felles MUA skal ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå gate/terreng.

§ 4.3 20 m² per boenhet avsettes til lek på terreng, hvorav min. 5 m² per boenhet skal være småbarnslekeplass og min. 7,5 m² per boenhet skal være nærlekeplass/kvartalslekeplass.

§ 4.4 Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer 1. mai.

§ 4.5 Arealer beslaglagt av brannbils oppstillingsplass teller kun 50 % ved MUA-beregning.

Kvalitetskrav til MUA

§ 5.1 Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Utforming skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument 5545059.

§ 5.2 Fellesarealer skal ha definert skille mellom offentlige, halvoffentlige og private rom.

§ 5.3 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse.

§ 5.4 Det tillates pergola eller annen åpen overdekning i felles uteoppholdsareal, med unntak av på takterrasser.

§ 5.5 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellig sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året. Beplantningen skal være artsrik og bestå av minst 25 naturlig hjemhørende arter med stor verdi for naturmangfoldet. Vegetasjonen skal være stedegen og tiltrekke seg pollinerende insekter.

§ 5.6 Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Ved nyplanting skal det benyttes stedstilpassede, ikke allergene arter som tiltrekker seg pollinerende insekter.

§ 5.7 Det skal gjennomføres tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter. Svartelistede arter skal ikke benyttes.

§ 5.8 Stedegne, kalkrike masser skal gjenbrukes innenfor området, og det skal stedvis etableres åpen, grunnlendt kalkmark.

§ 5.9 Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser og over garasjeanlegg eller andre typer underjordiske konstruksjoner. Trær skal ha et vekstjordlag på minimum 80 cm i en utstrekning på minimum 10 m^2 per tre.

§ 5.10 Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tilliggende områder utenfor planområdet.

§ 5.11 Overflater skal i størst mulig grad være permeable for å sikre god overvannshåndtering.

§ 5.12 Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB.

§ 5.13 Lokalplass og leke- og oppholdsarealer skal ha en solrik plassering, som er skjermet for fremtredende vindretninger (fra nordøst og sydvest).

§ 5.14 Lokalplass og leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser og oppholdsareal for alle aldergrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.

§ 5.15 Lokalplassen og møteplasser i felles uteoppholdsareal skal utformes for allmenn ferdsel og opphold. De skal tilpasses og programmeres for en variert brukergruppe.

Utomhusplan

§ 6.1 Overordnet utomhusplan skal utarbeides for feltene f_U og f_Gt og godkjennes ved første rammetillatelse.

§ 6.2 Utomhusplan skal utarbeides for hvert felt B1-B6 og skal godkjennes i rammetillatelsen.

§ 6.3 Utomhusplanene skal vise:
- Utforming og bruk av privat og felles uteoppholdsareal på bakken og på tak.
- Nytt terreng med overgang til tilliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Ulike typer vegetasjon med jorddybder.
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier.
- Interne forbindelser; kjørbart areal, gang- og sykkelforbindelser
- Materialbruk
- Bil og sykkelparkering.

- Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy og brannbil.
- Plassering av tekniske installasjoner, som nettstasjon, nedkast til avfallssug mm.

Utnytting

§ 7.1 Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal.

§ 7.2 Parkeringsareal på terreng, nettstasjoner og overdekket sykkelparkering kommer i tillegg til tillatt maksimal utnyttelse.

Utforming

§ 8.1 Murer og eventuelt gjerder skal utformes enhetlig med høy kvalitet.

§ 8.2 Servicefunksjoner utomhus, som sykkelskur, trafostasjon, skjermvegger etc. skal utformes med en helhetlig og konsekvent bruk av fasadematerialer av god kvalitet.

§ 8.3 Det skal tilrettelegges for felles aktiviteter innen planområdet – eksempelvis felleskjøkken, sykkelvedlikehold, sykkel- og bilpool. Det skal også tilrettelegges for pottestasjon, lokal kompostering og/eller regelmessig felles innsamling av hageavfall og informasjonstiltak for hvordan hageavfallet skal håndteres.

Teknisk infrastruktur

§ 9.1 Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§ 9.2 Boligene innenfor området skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport av avfall.

§ 9.3 Tekniske anlegg (pumpestasjoner, trafoer, anlegg for avfallssug mm.) skal integreres i annen bebyggelse, eller tilpasses offentlige byrom, gateløp, landskap og bebyggelse på en god måte. Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.

§ 9.4 Nettstasjoner og overdekket sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrenser, unntatt mot formålsgrensen der avstanden skal være minimum 4 meter.

Anleggsfasen

§ 10.1 Med søknad om rammetillatelse skal det innleveres plan for trinnvis utbygging av planområdet.

§ 10.2 Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt B1-B6

Hovedgrep

§ 11.1 Bebyggelsens hovedgrep skal være storkvartaler med variert volumoppbygging, nedtrapping mot Nansenparken, og bruk av naturlige materialer i henhold til hovedgrepene i illustrasjon, dokument 5545056.

Plassering og utforming

§ 12.1 Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale regulerte høyder som vist på plankartet. Over dette tillates opp til 3,5 meter takoppbygg for tekniske anlegg på inntil 15 % av samlet takflate. I tillegg kan det oppføres solcellepaneler, skjermingskonstruksjoner, samt

nødvendig rekkverk for takterrasse over maksimale kotehøyder. Det tillates tiltak for solavskjerming på 20% av felles takterrasse. Bygningselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming. Det tillates ikke takterrasse på øverste tak, med unntak av på rekkehus. Det tillates ikke heis- og trappeoppbygg på det øverste takene innenfor hvert felt.

§ 12.2 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området. Minimum 20 % av leilighetene skal være inntil 50 m² BRA.

§ 12.3 Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.

§ 12.4 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord.

§ 12.5 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon mellom hvert felt. Fargene skal harmonere med natur.

§ 12.6 Det skal i størst mulig grad brukes naturlige materialer, som tegl, tre eller andre materialer som har lang levetid.

§ 12.7 Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene mot Nansenparken. Fasadelengder langs parkens grenser mot nord skal deles opp i materialskifter eller horisontale sprang, i henhold til hovedgrepene i illustrasjon, dokument 4846942.

§ 12.8 Bebyggelse skal ha minimum 50 % grønne tak. Minimum 1/3 av grønn takflate skal utformes som intensivt grønt tak, for å øke det biologiske mangfoldet og opplevelsesverdien av takflaten. Solcelleanlegg kan integreres forutsatt at fordrøyningseffekten ivaretas. Minimum 1/3 av grønne tak kan utformes som takhage med kombinasjon av ikke-vegeterte flater, som gangstier, helleganger, eller oppholdsplasser. Harde flater skal fremstå som en design- og funksjonsmessig integrert del av taket.

§ 12.9 Svalgang og midtkorridor tillates ikke.

§ 12.10 Boliger i 1. etasje mot Forneburingen skal, innenfor hvert kvartal, ha gulvoverflaten løftet gjennomsnittlig min. 0,9 m over gate/fortau/bygulv/terreng. Det bør etableres forhager. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være berikende for det offentlige rommet.

§ 12.11 Det skal minst være fire åpninger eller gjennomganger til hvert kvartal.

Parkering for sykkel og bil

§ 13.1 Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil per 100 m² BRA.

§ 13.2 Det skal tilrettelegges for miljøvennlig sykkel-/bildelingsordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene. Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med 20 % dersom det etableres bildelingsordning.

§ 13.3 Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering. Inntil 20 besøksplasser tillates anlagt på terreng.

§ 13.4 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.

§ 13.5 Alle parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal tilrettelegges med et eget ladepunkt for elbil.

§ 13.6 Det skal etableres 3,0 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA.

§ 13.7 Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være på bakkeplan og under tak. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler, som elsykkel, lastesykkel og sykkelvogner.

§ 13.8 Avstand fra bebyggelse til sykkelparkering skal være kortere enn avstand til bilparkering.

§ 13.9 Det skal etableres areal til vedlikeholdsmuligheter for sykkel (tilgang til vann- og strøm).

Støy

§ 14.1 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil L_{den} 65 dB fra veitrafikk.

§ 14.2 Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:

- Alle boenheter skal ha en stille side.

- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side.

Boligbebyggelse, felt B1

§ 15.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 10.482 m²

Boligbebyggelse, felt B2

§ 16.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7.075 m².

§ 16.2 Innenfor feltet skal det tilrettelegges for etablering av et felleslokale på minimum 100 m² med utleiemulighet for alle beboere i planområdet. Felleslokalet skal lokaliseres i bebyggelsen på bakkeplan med aktiv fasade mot bestemmelsesområde #5.

Boligbebyggelse, felt B3

§ 17.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2.884 m².

Boligbebyggelse, felt B4

§ 18.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 8.327 m².

Boligbebyggelse, felt B5

§ 19.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 4.254 m².

Boligbebyggelse, felt B6

§ 20.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 4.796 m².

Uteoppholdsareal, felt f_U

§ 21.1 Felt f_U skal være felles for felt B1-B6.

§ 21.2 Felt f_U skal ha et offentlig preg og skal gi allmenn ferdsel over området.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Gatetun, felt f_Gt

§ 22.1 Felt f_Gt skal være felles for felt B1-B6.

§ 22.2 Innenfor feltet tillates felles oppholdsareal, gjesteparkeringsplasser, kjøreareal og to avkjørsler til parkeringsanlegg.

§ 22.3 Gatetunet skal være allment tilgjengelig og utformes på gående og syklende sine premisser og med helhetlig belegning.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Frisikt, sone H140

§ 23.1 Innenfor frisiktsonen kan det ikke oppføres anlegg eller beplantning som hindrer sikt høyere enn 0,5 meter.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 24.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 og # 2 kan det tillates underjordisk parkeringsanlegg.

§ 24.2 Innenfor bestemmelsesområde # 3 skal det etableres rekkehus. Rekkehus skal ha egne innganger med private forhager med minimumsdybde 3 meter.

§ 24.3 Innenfor bestemmelsesområde # 4 skal det opparbeides gangforbindelser som skal være allment tilgjengelig. Forbindelsene skal ha en bredde på 3 meter og ha gjennomgående utforming og materialbruk.

§ 24.4 Innenfor bestemmelsesområde # 5 skal det opparbeides en lokalplass med urbant uttrykk og fleksibel møblering som kan tilpasses aktivitet og dimensjoneres etter behov.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

§ 25.1 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før følgende er sikret:

- tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet
- offentlige gater og veier, herunder Vestre lenke mot E18
- kollektivbetjening, herunder Fornebubanen

Før igangsettingstillatelse gis

§ 26.1 Ombygging av Forneburingen med tilrettelegging for buss, fortau og separat sykkelvei på begge sider av veien, må være opparbeidet eller sikret.

§ 26.2 Oppgradering av tilliggende parkkorridorer GP2 og GP20 i Nansenparken må være opparbeidet eller sikret.

§ 26.3 Bekjempingstiltak mot arter med risiko for naturmangfoldet skal være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.

§ 26.4 Avbøtende tiltak for registrert rødlisteart (kurvsandbie) skal være avklart med fagkyndig konsulent.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 27.1 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

§ 27.2 Nødvendige tekniske anlegg herunder energiforsyning, vann og avløp være opparbeidet.

§ 27.3 Før bebyggelse i første byggetrinn tas i bruk skal en forholdsmessig andel felles uterealer i felt f_U være midlertidig opparbeidet.

§ 27.4 Før bebyggelse i siste byggetrinn tas i bruk skal felt f_U være ferdigstilt.

§ 27.5 Før bebyggelse i feltet tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor feltet være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument «Illustrasjonsplan – oversiktsplan»	Dokid 5545059
Dokument «Illustrasjon - hovedgrep»	Dokid 5545056
Dokument «Illustrasjon – fasader mot nord»	Dokid 4846942
Dokument «Miljøprogram KDP3»	Dokid 4469502

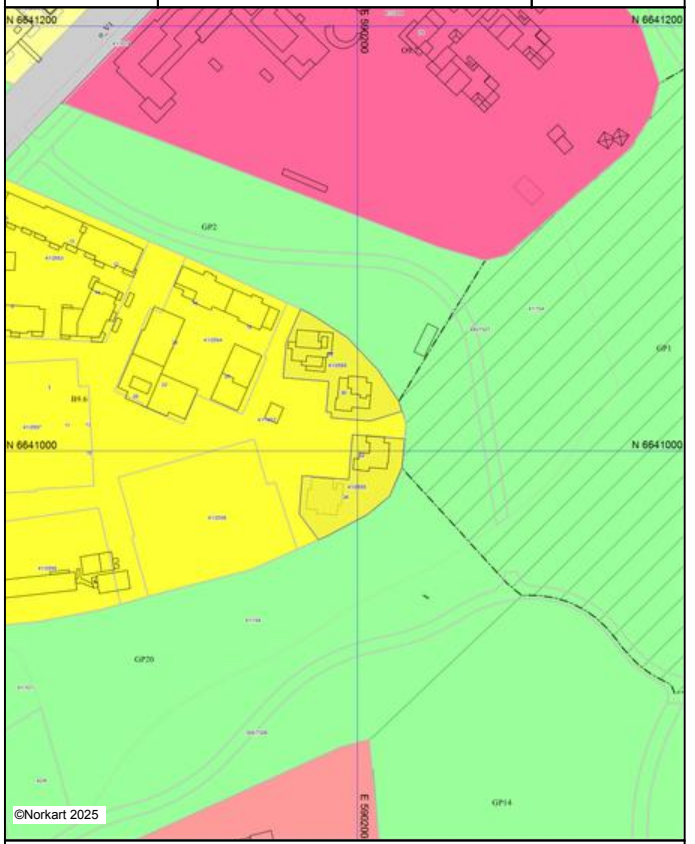
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/2555
Adresse: Dragehodesvingen 32
Utskriftsdato: 07.01.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting - fremtidig
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Park - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Abc Påskrift arealformål/arealbruk

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 2555 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	01.04.2025 kl. 11.07
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	01.04.2025 kl. 11.05

Adresse(r):

Gateadresse: **Dragehodesvingen 28**
Gatenr: **2582**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1360 FORNEBU**

Gateadresse: **Dragehodesvingen 30**
Gatenr: **2582**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1360 FORNEBU**

Gateadresse: **Dragehodesvingen 32**
Gatenr: **2582**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1360 FORNEBU**

Gateadresse: **Dragehodesvingen 34**
Gatenr: **2582**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1360 FORNEBU**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/724168-1/200 01.07.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
EPLEROSEN BORETTSLAG
ORG.NR: 829 174 642
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2021/414721-1/200 12.04.2021 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**

21:00

Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om kummer
Gjelder også senere utskilte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1003

2021/414835-1/200 12.04.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Frafall av erstatning ved bebyggelse innenfor restriksjonsbelte til offentlige ledninger
Gjelder også senere utskilte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1003

2021/414901-1/200 12.04.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Bestemmelse om opparbeidelse av offentlig vei, fortau og sykkelsti
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 1003

2023/91699-1/200 26.01.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL**

Rettighetshaver: OBOS NETT AS
ORG.NR: 992 874 201
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 2555 F

2023/91699-2/200 26.01.2023 21:00 **BRUKSRETT**

Rettighetshaver: OBOS NETT AS
ORG.NR: 992 874 201
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 2555 F

2024/1419333-1/200 08.05.2024 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Bestemmelse om etablering av nedkast til avfallssug og returpunkt for glass og metall
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 2555 F

2024/1607061-1/200 24.06.2024 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 472 069 200
Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1607089-1/200 24.06.2024 21:00 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**

Beløp: NOK 472 069 200
Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap
jfr.. lov om borettslag 2-11, 1. ledd
LØPENR: 15858595
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1607089-2/200 24.06.2024 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1607061-1

GRUNNDATA

2022/121199-1/200 01.02.2022 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 41
BNR: 1003

2023/409568-1/200 21.04.2023 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 41
BNR: 2580

2023/997472-1/200 14.09.2023 21:00 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 2556

2024/104079-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 41 BNR: 2555

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

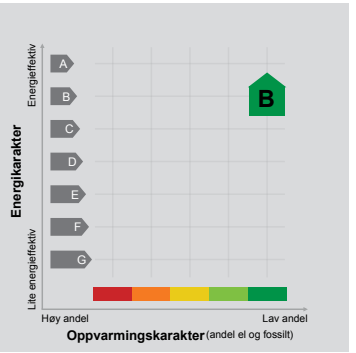
2023/1200827-1/200 27.10.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 143
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 41 BNR: 154
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ALLE BERØRTE
PARTER
LØPENR: 15498799

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ENERGIATTEST

Adresse	Dragehodesvingen 30
Postnummer	1360
Sted	FORNEBU
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	2555
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301072014
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-38110
Dato	14.10.2024
Innmeldt av	Norconsult Norge AS v/ TOM-ANDRE OLSEN



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.

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Dragehodesvingen 30	301072014	H0301	0	0	75

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	64 m²
Areal tak	32 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	38 m²
Oppvarmet BRA	101 m²
Totalt BRA	101 m²
Oppvarmet luftvolum	287 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,75 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	37,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	132,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,32 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.05.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,63 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
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)	0,29
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,94
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,18
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	0,92
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	0,82
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

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	7.10.2024

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	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult Norge AS
Navn person	Tom-André Olsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	21,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,9 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	91,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 745 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 135 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 745 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	4 124 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 621 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 745 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,7 %

Dragehodesvingen 30

Nabolaget Fornebu - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Storøya skole (1-7 kl.)	323 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Oksenøya skole (1-6 kl.)	461 elever, 25 klasser	9 min 0.6 km
Snarøya skole (1-7 kl.)	347 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl...	413 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Stabekk videregående skole	450 elever, 19 klasser	8 min 4.1 km
Nadderud videregående skole	460 elever	14 min 7.8 km

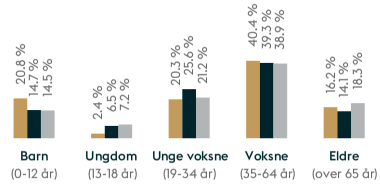
Offentlig transport

Oksenøya	Linje 31	4 min 0.4 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	5 min 3 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 11.1 km

Barnehager

Oksenøya barnehage (1-5 år)	121 barn	5 min 0.3 km
Storøya barnehage (1-5 år)	93 barn	7 min 0.6 km
Fornebu idrettsbarnehage (0-5 ...	136 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fornebu	6 167	2 988
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

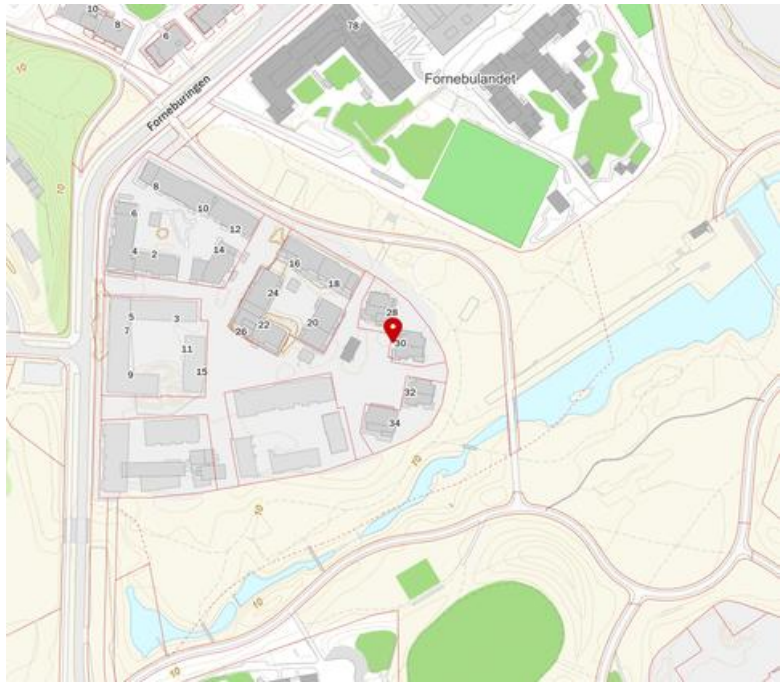
Sport

Storøya kunstgress	8 min
Holtekilen balløkke	13 min
SATS Fornebu	10 min
Feel24 Fornebu (planlagt 2025)	15 min

Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 56-0158/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dragehodesvingen 30 1360 FORNEBU

Betegnelse: Gnr 41, bnr 2555 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no