NORDVIK

Dragehodesvingen 6

3 soverom | 81 m² | Vestvendt balkong 11 m² | Andelsleilighet | Garasje



Velkommen til

Dragehodesvingen 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
110	Nabolagsprofil
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker 4-roms, smart planløsning. Ny 2023. Rett vest, sen kveldssol. Ikke dok. avgift ved kjøp, lave kjøpsomk. Balkong 11 m². Garasjeplass.

Prisantydning	**5 950 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**9 999 786,-**
Fellesgjeld	**4 040 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**20 332,-**
BRA-i	**81 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Andel**

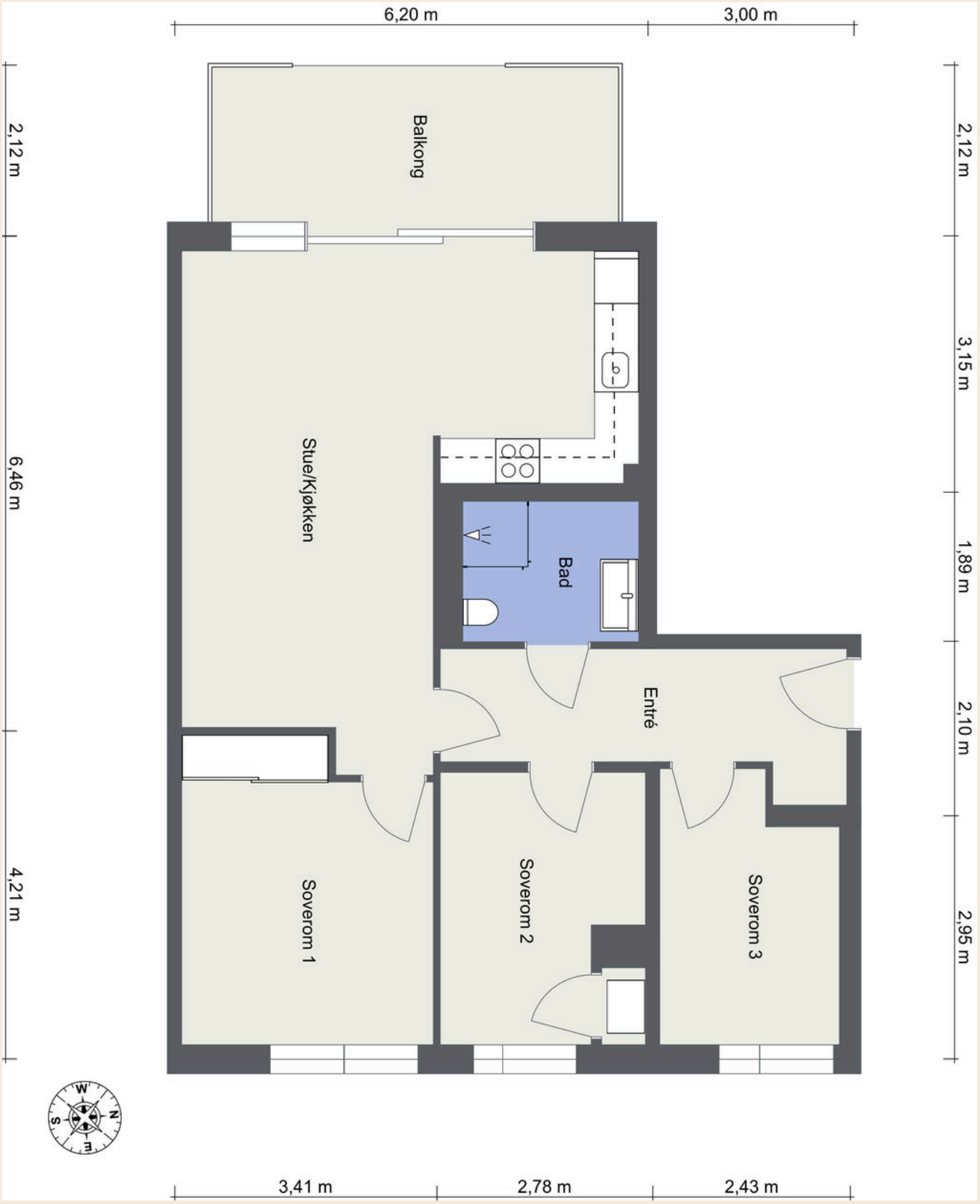
Kort fortalt

Lekker, moderne og innholdsrik variant av 4-roms leilighet, smart planløsning. Garanti til 2028; Nytt i 2023 er borettslaget byggetrinn 1 i Storøykilen, plassert innenfor Forneburingen, ved Nansen-parken. Nabo Treklang (ny barnehage og barne-skole) 100 meter unna. Leiligheten har meget god intern beliggenhet; Vestvendt i 2. etasje med balkong rett vest og uten gjenboere.

God planløsning: 3 soverom mot stort indre gårdsrom. Stue/kjøkken (ca. 31 m²) mot vest med 11 m² overbygget, inntrukket balkong. Sol fra ca. kl. 13 til solnedgang. Fjernstyrt solskjerming. Fjernvarme til gulvvarme alle rom. Balansert ventilasjon. Garasjeplass m/elbil-lading. Bod. Heis. Smarthusløsninger. Gulvvarme alle rom.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm



Velkommen inn til en svært praktisk anlagt planløsning for 4-roms på 81 m²





Entré med garderobenisje, her mot soverom nr. 1

Entré og gang forbinder 2 soverom, bad/WC og stuen





































Hovedsoverom 13,5 m² med intregrert skyvedørsgarderobe fra 'Drømmekjøkkenet'





Lunt og hyggelig hovedsoverom



Delikat hovedsoverom av god størrelse





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0046/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dragehodesvingen 6, 1360 FORNEBU
Gnr 41, bnr 2553 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune
Andelsnr 59 i Markjordbæret Borettslag;, org.nr. 929175573

Selgere
Mirko Drazic
Ana Drazic

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)
4 040 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 990 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 999 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 009 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré/gang. Bad/WC. 3 soverom. Stue/kjøkken med utgang til balkong.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 11 kvm. Vestvendt, overbygget balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Med boligen følger 5 kvm kjellerbod i tilknytning til garasjeanlegg (Merk! Ikke i selve garasjen). 1 garasjeplass (nr. 27) med elbil-lading. Dessuten sykkelboder, rom for bl.a. sykkelvask. Felles selskapslokaler kan leies.

Solforhold
Boligen med sin balkong vender mot vest og har en heldig plassering i forhold til nabobygg i borettslaget. Solforhold balkong sommer ca. kl. 13 til solnedgang, dessuten svalere plassering for soverom, mot øst. Majoriteten av leilighetene i borettslaget har balkonger som vender mot øvrige naboer og nabobygg.

Innhold
2. etg., BRA-i 81 m²: Entré/gang. 3 soverom. Bad/WC. Stue/kjøkken 31 m² med utgang til inntrukket, overbygget balkong 11 m². Heis, kjellerbod og garasjeplass m/elbil-lading.

Standard
Boligen ble overlevert som ny juni 2023 og står i garantitid til juni 2028. Fremstår pent brukt (én eier) og godt vedlikeholdt. Boligen er under 3 år gammel,

fremstår tilnærmet som ny og holder fremdeles nybyggstandard. Smarthusløsninger, fjernvarme til vannbåren gulvvarme alle rom og balansert ventilasjon, for å nevne noe. Pent flislagt bad med 60x60-fliser, flislagt gulv entré/gang, énstavs bred parkett i alle oppholdsrom. Takhøyde 2,66 m. Kjøkken med kvalitetsinnredning fra Drømmekjøkkenet, integrerte hvitevarer fra Siemens Studioline. Benkeplater i steinkompositt. Skyvedørsgarderobe fra Drømmekjøkkenet i hovedsoverom. Balkong på 11m² har det særpreg at det i tillegg til å være overbygget er noe inntrukket. Dette gjør den mer usjenert og overraskende lite regn og snø treffer balkongen. Kanskje aller best: Sol sommer fra ca. kl. 13 til solnedgang. Fjernstyrt utvendig solskjerming til vindu/skyvedør fra stue mot balkong. Boligen har en godt(!) plassert P-plass i garasjen, oppgradert med elbil-lader. Enkel adkomst ift. innkjøring og ift. selve oppgangen/kjellerboden.

Parkering
Med boligen følger 1 stk. garasjeplass (nr. 27 m/elbil-lading) i felles underjordisk garasje, i nærheten av oppgang til nr. 6. Ingen utendørs parkering eller gjesteparkering. Rikelig med gjesteplasser i garasjeanlegget (husk registrering i app, hyppig innendørs P-kontroll).

Modernisering og påkostninger
Byggeår 2023, ferdigstilt mai/juni

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommsns omgivelser/naboer?
Ja. OBOS bygger Storøykilen (byggetrinn 4-7 nabo til borettslaget) og Oksenøya Bruk.

Bygningssakkyndig
Pål Morten Pedersen

Byggemåte
Moderne, frittliggende lavblokk oppført med felles garasjekjeller for to byggetrinn som plasstøpt kjeller med drenering. Ferdigstilt 2023 med AF-gruppen som entreprenør for Storøykilen Utvikling AS (OBOS). Bærende betongkonstruksjon, med støpte betongelementer som etasjeskiller (2,66 og 2,09 takhøyder), bærevegger og yttervegger. Heisløp i oppganger og støpte betongelementer som trapper i oppgangene. Fasader forblendet med teglstein, tilnærmet flate yttertak med avrenning. Topp moderne bolig med moderne fasiliteter, i garantitid til 2028.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG0:
-Totalvurdering av fuktsøk

Bygningsdeler som har fått TG1:
-Vinduer/dører
-Totalvurdering av bad
-Etasjeskiller
-Balkong
-Kjøkken
-VVS
-Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer
-Brannslukkere og røykvarslere
-Innvendige overflater
-Garasjeplass
-Sportsbod (kjellerbod)

Bygningsdeler som har fått TG2: Ingen
Bygningsdeler som har fått TG3: Ingen

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Boligen fremstår som ny/ubetydelig brukt, har garanti til Q2 2028. Alt fast inventar medfølger.

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
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
Boligen er tilknyttet fjernvarme, med varmt vann til tappevann og til vannbåren gulvvarme alle gulv. Fjernvarme er inkludert i fellesutgiftene og avregnes årlig (normalt sommer) for over- eller underforbruk ift. akonto beregning. Borettslaget er ikke tilknyttet gass (for gasspeis og gassgrill).
Opplegg for elbil-lader på personlig P-plass, knyttes leilighetens strømforbruk eller ladeapp./bankkort.

Informasjon om strømforbruk
Oppgitt av selger: Kr. 5.411,- inkludert nettleie. Både selger og Borettslaget har inngått avtale om Norgespris (strøm og fjernvarme).
Avtalen for boligen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.
Fjernvarme faktureres og avregnes separat fra månedlige felleskostnader, utgjorde i 2025 kr. 12.769,-, altså i snitt ca. kr. 1.000,-/mnd.
Strøm lading: Aneo mobility, månedsabonnement kr. 99,- + strømforbruk lading opplyst av eier til kr. 200-300,- /mnd., årlig kjørelengde ca. 11.000 km.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 20 332,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter av andel fellesgjeld (avdragsfritt i garantiperioden) kr. 16.126. Felleskostnader leilighet kr. 4.206,- som inkluderer garasjeplass, TV/bredbånd (OBOS Open Net), off. komm. avgifter, trappevask, drift og normalt løpende vedlikehold, felles strøm og forsikringer, vaktmester-/gartnertjeneste mv.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. 4.206,- (fra 2028, forutsatt ikke vedtatte økninger)

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er vann, avløp og renovasjonstjeneste. Dette inngår i felleskostnadene og dekkes av Borettslaget.

Andre utgifter
Ny eier må påregne løpende månedlige utgifter til:
- Innboforsikring
- Strømforbruk leilighet
- Strømforbruk evt. lading av elbil
- Bredbånd OBOS Open Net
- Månedlige felleskostnader
- Månedlige renteutgifter knyttet til andel fellesgjeld (pt. kr. 16.126,- for fellesgjeld stor kr. 4.040.000,-, denne kan frivillig delvis eller helt innbetales)

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 852 784,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 411 137,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
OBOS Open Net

Borettslaget

Om borettslaget
Markjordbæret Borettslag består av 103 andelsleiligheter, fordelt på 3 lavblokker i Dragehodesvingen 2-14. Markjordbæret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929175573, og ligger i Bærum kommune.

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

Borettslaget eier en ideell halvpart av Storøykilen Garasjesameie 1 som er et tingsrettslig Sameie for de to borettslagene Markjordbæret og Eplerosen.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har 20 dagers forkjøpsrett. Denne boligen er utlyst parallelt, slik at fristen for å melde sin interesse om forkjøp til OBOS går ut rett rundt tidspunkt for annonsert visning 24.05.26.

Styregodkjennelse
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

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. Innmelding i OBOS utgjør kr. 500,- pr. medlem.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 4 040 000,-pr. 15.05.2026
Rentekostnader: Kr 16 126,-

Lån i OBOS. Restsaldo pr. 18.09.24: Kr 237.715.000,-. Restløpetid: 38 år 10 md. Avdragsfrihet til: 01.07.2028. Rente pr. 18.09.24: Flyt 5,45%.

Lånet er avdragsfritt frem til 01.07.2028. Når perioden med avdragsfrihet utløper kan dette medføre en økning av felleskostnadene for leiligheten. Estimert månedlig økning er på kr 2 650,- for denne leiligheten (avrundet til nærmeste 50 kroner). Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser per 31.12 beholdes uendret. Det understrekes at det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, med hvor mye og fra hvilket tidspunkt.

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år, normalt mars og oktober med 1 mnd. varsel. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.
Sikkerhetsstiller er: OBOS/OBOS-banken. Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 010,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsberetning for 2024 (det siste tilgjengelige) viste et positivt driftsresultat ca. kr. 15.295.000,- med driftskostnader ca. kr. 4.000.000,-. Driftsresultatet (positivt 15,3 mill.) gir ikke et fullstendig bilde, da det er store beløp knyttet til beboeres innbetaling av andel fellesgjeld. Budsjett for samme år var positivt kr. 454.000,- som mer isolert sett knyttet til drift. For 2025 var budsjettert resultat positivt kr. 28.000,-. Årsberetning for 2025 foreligger p.t. ikke.

Vedtekter og husordensregler
Det er ikke tillatt å røyke på borettslagets fellesarealer, verken innendørs eller utendørs. Ved røyking på egen terrasse eller balkong plikter den som røyker å ta hensyn til at røyken ikke er til sjenanse for andre beboere. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, likeledes er dyrehold - mot at styret informeres om at huseier har/ønsker å anskaffe typisk hund/katt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes deltagelse i dugnad, typisk 1 gang pr. år (vår).

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.
Dyr kan oppholdes i bånd med ansvarlig på fellesarealene, ingen dyr skal være alene i fellesarealene. Området med leker til barn er forbeholdt barn, vi vil derfor at man ikke har dyr i dette området. Dette av hensyn til de som ikke ønsker kontakt med dyrene, allergier osv. Som eier er man ansvarlig for at reglene overholdes.
Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.
Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8591911

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 437 kvm (Eiertomt)
Borettslagets tomt begrenses til arealet for bebyggelsen (3 lavblokker i borettslaget fra 2023) og tunet i midten. Borettslaget er ett av i alt 5 byggetrinn av Storøykilen Utvikling AS (OBOS med entreprenør AF-gruppen). Plasseringen er innsiden av vestre del av Forneburingen, mellom Ringen og Nansenparken. Byggetrinnene oppleves som sammenhengende med tilsvarende opparbeidelse av adkomster, indre tun for hvert av byggetrinnene, felles garasjeanlegg og åpne arealer mot bl.a. Nansenparken og Treklang/Storøya barneskole. Byggetrinn 4 og 5 er under bygging.

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).

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gjennomgående 4-roms leilighet med soverom mot øst og stue med balkong mot vest. Heldig og god plassering i 2. etg. for stue/balkong med tanke på solforhold, felles gårdstun og nabober; Soverom mot åpent gårdsrom uten direkte naboer vis-à-vis, balkong rett vest (ut av Forneburungen) uten bebyggelse foran, sol kl. 13 til solnedgang.

Storøykilen som nybygget boligområde har en plassering innenfor nordøstre del av Forneburingen. Markjordbæret Borettslag er et nytt borettslag (2023) bestående av 3 lavblokker med garasjeanlegg under. Nansenparken er for lengst veletablert og forblir naturligvis ubebygget for fremtiden. Man har altså enkel tilgang til grønn park grensende til naboborettslaget, og en unik tilgang til park for turer med og uten hund, joggeturer eller enkel tilgang til lek året rundt for barn eller barnebarn. Vest for borettslaget starter Storøya og Lilleøya, med stier, parker strender m.m.

Garasjen eies og deles sammen med naboborettslaget Eplerosen. Man har enkel tilgang med heis i oppgangen og P-plass nær innkjøring og oppgangen.

Beliggenheten tilsier daglig bruk av Nansenparken og Festplassen utenfor egen dør. 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 (diverse 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
Valgfritt Storøya og Oksenøya barneskoler, Hundsund ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent (dog samsvarer dagens planløsning med byggetegninger for rammesøknad, selger har ikke foretatt ombygging i boligen).

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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.

Byggesaker i nabolaget og/eller nabovarsel skal gjøres oppmerksom på ved salg. Fornebu er i utvikling. Borettslaget er byggetrinn 1 av 6 i Storøykilen. 3 byggetrinn er ferdigstilt. Byggetrinn 4 ferdigstilles Q4 i 2026. Byggetrinn 5 og 6 ferdigstilles i 2027. Treklang er ferdigstilt for et par år siden; Aldershjem, ny barnehage og barneskole. På den andre siden av veien (Forneburingen) er det nylig lansert for salg prosjektet Oksenøya Bruk i regi av OBOS; Ca. 250 boliger (rekkehus og leiligheter i eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse) med status "Salgsstart planlagt fra 2026, innflytting ikke avklart".

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:

3201/41/2553:
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:2553 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:2553 F
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2022 - Dokumentnr: 121177 - 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

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring (da boligen er i garantitid til 01.07.2028).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Ingen.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 99 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** (alternativt faktura ved budaksept) kr. 3 500,-
Finn.no Blink (ekstra trykk finn.no, samt Schibsted nettaviser, vg.no, E24.no, aftenposten.no m.fl.) Ord. 11.900, kr. 11 900,-
Grunnpakke leilighet 12.900,- fratrukket kommuneopplysninger 4.500,- kr. 8 400,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra (Medium, kr. 6.200,- som tilvalg), kampanje sosiale medier - Tillegg til markedspakke (Small inkludert) kr. 0,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr OBOS (lovpålagt selger) kr. 6 725,-
Foto fra Zovenfra, interiør og fasade ubegrenset antall bilder (tillegg 2.400,- for drone) kr. 5 150,-
Infoland - Informasjon forretningsfører OBOS kr. 4 375,-
Utlegg interiørveiledning kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 200 150,- 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 15. mai 2026

Megler
Kim Gjelseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93497997

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C

1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Dragehodesvingen 6
1360 FORNEBU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2023
BRA:	86 m^2
BRA-i:	81 m^2
Rapportdato:	24.2.2026 (Gyldig til 24.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	16	0	0	0

Supertakst

GNR: 41 BNR: 2553 ANR: 59

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Dragehodesvingen 6
1360 Fornebu

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40200

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.2.2026	**24.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ana Drazic**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Mirko Drazic**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Pål Morten Pedersen**	Telefon:	**90844088**
Firma:	**Vannmannen AS**	Epost:	**pmp@taksthuset.no**
Tittel:		Adresse:	**Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Dragehodesvingen 6, 1360 Fornebu**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**41**	Bruksnr:	**2553**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**59**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2023**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Fornebu/Storøykilen. Boligen som stod ferdig i 2023 har en stor og solrik balkong utenfor stuen. Det er umiddelbar nærhet til bl. a. store fri- og parkområder som Nansenparken, naturreservat, badeplasser på Storøya, grendesentre med barnehager, skoler og idrettsplasser, og restauranter.

Felles tomteareal for beboerne i borettslaget, pent opparbeidet med grøntarealer/beplantning, internveier, belysning, diverse møteplasser og lekeplasser

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, med standard fra byggeår. Leiligheten ligger i 2. etasje. Det er heis i bygget .

Fjernvarmeanlegg med vannbåren gulvvarme er installert i bygningens leiligheter. Felles varmesentral for bygget.
Boligen har balansert ventilasjon. Felles varmtvann.

Sikringsskap i entre/gang. Automatsikringer. Felles sprinkleranlegg. Felles brannvarslingsanlegg.

Det medfølger en bruksrett til garasjeplass med elbil-lader. Gjesteparkering finnes i kjeller.

Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i betong og er utvendig kledd med plater og isolert bindingsverk med bl.a. teglstein og spiler.
Etasjeskille er et betongdekke.
Yttertak er flatt, isolert og tekket.
Vinduer er 3-lags isoler vinduer.
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

4. 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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**86**	**81** Romfordeling: Entre, gang, bad/wc, 3 soverom, ventilasjonsrom, stue med utgang til balkong, kjøkken.	**5** Romfordeling: 1 kjellerbod.	**0**	**11**
Totalt m²	**86**	**81**	**5**	**0**	**11**

Kommentar til arealberegning

1 kjellerbod på ca. 5 m2.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Vestvendt balkong i murkonstruksjon med oppforet tregulv på ca. 11 m2 med utgang fra stuen. Det er utvendige screens på vinduene og balkongdøren. Det er utelys med stikkontakt på balkongen. Høyden på rekkverket er 103 cm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Balkongen er godt vedlikeholdt.	

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass produsert i 2022. Balkongdør med 3-lags glass produsert i 2022 Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører er godt vedlikeholdt.	

5.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin Stål vaskekum nedfelt i kompositt benkeplate. Det er montert lekkasjestoppere fordelerskapet i gangen med føler i kjøkkenbenken. Det er komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

5.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest for boligen og bygningen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er felles brannvarslingsanlegg for gården.

Det er installert sprinkleranlegg

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

5.6 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei



Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Fordelerskap er plassert i taket på badet, og i entre. Det er stoppekraner i fordelerskapet i entre med lekkasjestoppere.

5.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

5.8 Vannbåren varme



Type anlegg	Gulvvarme
Vannbåren varme i alle gulv. Varmekabler på badet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

5.9 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert ett kott i det ene soverommet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det byttes filter 2 ganger i året.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

5.10 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Det er noe svertesopp i silikonen langs den ene veggen i dusjen.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Slukskinne langs veggen i dusjen i rustfritt stål.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen feil eller mangler ble observert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft ved døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

5.11 Gulv

Beskrivelse
Det er enstavs parkett på gulvene. Fliser i entre og bad.

Oppsummering	TG-1
Gulvene er godt vedlikeholdt.	

5.12 Vegger

Beskrivelse
Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering	TG-1
Veggoverflatene er godt vedlikeholdt.	

5.13 Tak

Beskrivelse
Det er malte takoverflater.
Takhøyden er 266 cm og 209 cm.

Oppsummering	TG-1
Takene er godt vedlikeholdt.	

5.14 Innerdører

Beskrivelse
Det er hvite trefyllingsdører med dempelister. Dør med glassrute fra entre.

Oppsummering	TG-1
Dørene er godt vedlikeholdt.	

5.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Drazic, Ana	9578-5999-4-4648101	2026-02-19 20:21:13
Drazic, Mirko	9578-5999-4-4331104	2026-02-19 20:23:07

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
19. feb. 2026

Oppdragsnummer
56-0046/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dragehodesvingen 6, 1360 FORNEBU

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Mirko Drazic, Ana Drazic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8591911
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

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

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?

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: OBOS bygger Storøykilen og Oksenøya Bruk.

---

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

Nei

---

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

---

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: 56-0046/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Drazic, Mirko	**2026-02-19**	**Drazic, Ana**	**2026-02-19**

Identifikasjon

bankID Drazic, Mirko

Identifikasjon

bankID Drazic, Ana

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

Deres ref.: 56-0046/26 . Vår ref.: 0756-1-2021 Dato: 15.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Markjordbæret Borettslag
Organisasjonsnr:	929175573
Andelseier:	Drazic, Mirko
Medeier:	Drazic, Ana
Leilighetsnummer:	2021
Adresse:	Dragehodesvingen 6, 1360 FORNEBU
Andelsnummer:	59
Gnr.	41
Bnr.	2553

Borettsinnskudd: Kr. 4 040 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8591911.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Garasjeplasser ligger i egen anleggseiendom, og eies med en halvpart hver av Markjordbæret og Eplerosen borettslag. De som kjøper parkeringsplass disponerer de som en vedtektsfestet bruksrett i borettslaget, som del av borettslagets fellesareal. Garasjeleie faktureres særskilt i tillegg til felleskostnader for leiligheten. Administrasjonskostnader ved eierskifte belastes etter gjeldende satser. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av p-plass og bod. Det må meldes særskilt fra om eierskifte av garasjeplasser og boder til eierskifte@obos.no. Elbillading: Borettslaget har inngått avtale med Movel for administrasjon av elbil ladere, forbruk og faktura. Det må registreres abonnement hos Movel for å få tilgang til å bruke laderen. Movels nettside for abonnement: https://www.movel.no/bestill-abonnement-fra-movel. Movel har Min side, der du kan følge status på forbruk etc. Det kan anbefales å huke av for valg av egen ladebrikke fra Movel. Brikken aktiverer tilgang til strøm fra din ladeboks og kan ikke misbrukes av andre. Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkelbrikkebestilling: Nøkkelbestilling legges inn i bestillingsskjema på vibbo. Eier bestiller direkte til lås og sikring AS.
OBOS tilknyttet borettslag. Eier må tegne OBOS medlemskap. Ingen leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter. Overføring av hjemmel til andelene finner først sted etter at samtlige andeler er overlevert. Det må påregnes at det tar tid før andelene er tinglyst. Energiavregning: Smartly, https://www.smartly.no/. Faktura for fjernvarme går direkte til Lyse som splitter opp og fakturerer den enkelte for eget forbruk. Markjordbæret borettslag har IN-ordning. Dvs. at det er mulighet for innfrielse av hele eller deler av fellesgjelden to ganger pr. år. 20. februar og 20. august. OBOS må informeres senest 1 måned før

terminforfall ved ønske om nedbetaling. Avtale må inngås med den enkelte eier og etableringsgebyr på kr. 5000 (gebyr pr. 2023) må være innbetalt. Løpetid på borettslagets lån er 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet ble utbetalt 07.07.2023 med rente 5,45% flytende rente per. september 2024 (effektiv 5,59%). Opprinnelig fellesgjeld 459.670.000,- Reklamasjoner - Dersom man mener det foreligger en reklamasjon skal varsling av dette skje skriftlig ved bruk av Bygr. Benytt tilsendt brukernavn og passord for å logge deg inn i Bygr: www.bygr.no. Informasjon om Bygr; www.bygr.io Har du ikke mottatt e-post med påloggings-informasjon, ta kontakt: support@bygr.io. Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i Bygr slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. OBOS kan ikke gi ny eier tilgang. Godkjenning av ny andelseier sendes til styret: markjordbaeret@styrerommet.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208141708
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	212 015 000,00
Innfrielsesdato:	30.06.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med juni 2028

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 20 332,33,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820814170; IN lån 1 - Akonto renter	16 126,33	
Lån nr: 9820814170; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 206,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	584,-
Fradragsberettigede kostnader:	206 816,-
Annen formue:	28 010,-
Gjeld:	4 040 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208141708
Restsaldo:	4 040 000,00
Kapitalkostnader:	14 963,89
IN-avtale:	Ja

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 040 000,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og

avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Øyvind Solberg Bjørge, e-post: markjordbaeret@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer for 2025

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

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

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 187.785

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

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

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

I tillegg trenger vi å få på plass en valgkommite.

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

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Bjørge

Følgende stilte til valg:
Øyvind Bjørge

Protokoll til årsmøte 2025 for MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder Øyvind Bjørge som møteleder.

Forslag til vedtak:
Øyvind Bjørge er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar foreslått. Som protokollvitner ble Jøran Kleiven og Peter Smestad foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Fremmet av: Helle Fjellstad Thomassen

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Fleksibel bruk av gjesteparkering innenfor tildelt tidsbank

Fremmet av: Marina Fodstad

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

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

Argumentasjon:

-

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jøran Kleiven
Hilde Leitring

Følgende stilte til valg:
Jøran Kleiven
Hilde Leitring

Styremedlem 1år (1 år)
Følgende ble valgt:
Randi Kaarhus
Herolf Thomassen

Følgende stilte til valg:
Randi Kaarhus
Herolf Thomassen

Valgkommite (1 år)
Følgende ble valgt:
Britt Krog
Hiep Tran

Følgende stilte til valg:
Britt Krog
Hiep Tran

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Styret foreslår at Jøran Kleiven stiller.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Jøran Kleiven

Følgende stilte til valg:
Jøran Kleiven

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Bjørge

Følgende stilte til valg:
Øyvind Bjørge

9. Kirsebærtre plantes

Transaksjon 09222115557547243694 Signert AG, ØB, PAS, JK

Kan vi avskaffe parkering selskap i kjeller ?

Ser ingen grunn til å ha dette tilbudet.

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

Får da ikke så mye besøk så kjeller blir full.

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

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

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

1. Parkering.

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

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

Styret foreslår å stemme ned dette.

2. Beslag på dører.

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

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

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

- Hva er kostnad med forslaget?

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

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

13. Evaluering av VestPark og justering av kontrollnivå

Fremmet av: Marina Fodstad

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Gjesteparkering.

Fremmet av: Anders Jan Andersen

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

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

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

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

12. Parkering kjeller

Fremmet av: Anders Kristiansen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Beredskap ved strømbrudd - inngangsdører

Fremmet av: Reidar Krog

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

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

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

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

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

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

Lås og sikring presiserer noen ulemper med en slik løsning:

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

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

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

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

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

Alternativ 3: Manuell beredskap.

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

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

Argumentasjon:

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

Transaksjon 09222115557547243694 Signert AG, ØB, PAS, JK

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

Fremmet av: Reidar Krog

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547243694

Dokument

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

Underskriverne

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

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

Protokolltilførsel:

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

Velkommen til årsmøte i MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 756
MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Øyvind Bjørge som møteleder.

Forslag til vedtak

Øyvind Bjørge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar foreslått. Som protokollvitner ble Jøran Kleiven og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

- Velges på Møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret foreslår at Jøran Kleiven stiller.

Roller og kandidater

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

- Jøran Kleiven

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

- Jøran Kleiven
- Velges på møtet

Sak 9

Kirsebærtre plantes

Forslag fremmet av:
Helle Fjellstad Thomassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 187.785

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

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

I tillegg trenger vi å få på plass en valgkommite.

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

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

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

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

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

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

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

- Velges på møte

- **Tillitsbasert system:** Reglene bør bygge på tillit og fleksibilitet fremfor streng kontroll og mistanke.

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

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

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

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

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

Sak 11

Gjesteparkering.

Forslag fremmet av:
Anders Jan Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

og grunnforhold, og at det vurderes inn i et helhetlig plan. Det er også viktig at funksjoner som fordrøyning og riktig vanning vurderes.

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

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

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

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

Vedlegg
3. IMG_7565.jpeg

Sak 10

Fleksibel bruk av gjesteparkering innenfor tildelt tidsbank

Forslag fremmet av:
Marina Fodstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Argumentasjon:

- **Fleksibilitet i hverdagen:** Beboere kan ha behov for midlertidig å stille sin egen bil på gjesteparkering, f.eks. når man låner bort egen plass til gjester som trenger lading.
- **Praktiske hensyn:** Det kan være logistiske årsaker til at man trenger å bruke gjesteparkeringen en kort periode – som ved overlapping med barnevakt, ved flytting, ved servicearbeid, osv.
- **Likebehandling:** Så lenge man holder seg innenfor de samme timene som gjelder for andre, bør det ikke være avgjørende hvem som disponerer timene.

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Evaluering av VestPark og justering av kontrollnivå

Forslag fremmet av:
Marina Fodstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Argumentasjon:

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling

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

Sak 12

Parkering kjeller

Forslag fremmet av:
Anders Kristiansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kan vi avskaffe parkering selskap i kjeller ?

Ser ingen grunn til å ha dette tilbudet.

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

Får da ikke så mye besøk så kjeller blir full.

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

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

Styrets innstilling

Her er det innmeldt to saker i samme sak.

1. Parkering.

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

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

Styret foreslår å stemme ned dette.

2. Beslag på dører.

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

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

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

- Hva er kostnad med forslaget?

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

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

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

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

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

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

Alternativ 3: Manuell beredskap.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 14

Beredskap ved strømbrudd - inngangsdører

Forslag fremmet av:
Reidar Krog

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Lås og sikring presiserer noen ulemper med en slik løsning:

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

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

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

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

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

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

Sak 15

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

Forslag fremmet av:
Reidar Krog

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 510 554**	**510 236**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		15 294 873	208 785 317
Tilført bygg		0	-629729978
Tillegg for nye langsiktige lån		0	459670000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-14 170 000	-207785000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	170 059 978
Økning egenkapital i fellesanlegg	12	-1 863	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 123 010**	**1 000 317**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 633 564**	**1 510 554**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 861 394	2 893 231
Kortsiktig gjeld		-227 830	-1 382 677
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 633 564**	**1 510 554**

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

BALANSE

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

Bærum, 28.04.2025
Styret i Markjordbæret Borettslag

Øyvind Bjørge Soheila Ariyan Louise Dale

Jøran Kleiven Hiep Ngoc Tran

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 11
BYGNINGER

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 179 870.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 617, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 190.

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

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

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

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

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

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

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

Årsrapport for styreperioden 2024–2025

Markjordbæret Borettslag

Innledning

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

Styrets sammensetning

I denne perioden har styret bestått av:

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

Garasjesameiet

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

- Anskaffelse av hjertestarter
- Garasjevask

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

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

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

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

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

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

Sensitivity: Internal

Vedlegg 3 til sak 9. Kirsebærtre plantes



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

Huseierforeningen

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

Hagegruppe

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

Ikke fullførte oppgaver

Noen oppgaver er fortsatt under arbeid:

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

Avslutning

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

Sensitivity: Internal

Shape the future with confidence

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

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

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

Bodø, 09.05.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CW8JR-7JJYO-PLQOM-3ZUX-7T1WY-35A44

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Markjordbæret Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: CW8JR-7JJYO-PLQOM-3ZUX-7T1WY-35A44

A member firm of Ernst & Young Global Limited

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

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

1. Innledende bestemmelser

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

(2) Borettslaget er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 9.6. på Fornebu.

(3) Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt boligselskapenes eiendom utskilt som separat(e) eiendom(mer), skal ligge i sameie mellom boligselskapene innenfor delområde 9.6. eventuelt overskjøtes huseierforeningen.

(3) Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom «Storøykilen» Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor delområde 9.6.

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

(5) Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til grøntarealer/uteareal innenfor delområde 9.6. som forvaltes gjennom «Storøykilen» Huseierforening og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Bærum kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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.

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.

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

Garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes til andelseiere i Markjordbæret borettslag. Overføring av bruksretten må meldes til styret og forretningsfører.

OBOS Fornebu AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til garasjeplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen

(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

er overført til Markjordbæret borettslag. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Markjordbæret borettslag også etter at Eiendommen er overskjøtet til Borettslaget.

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

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

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

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

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

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4. Kameraovervåkning

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk.

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

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22

(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

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.

(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.

(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

VEDLEGG 1 MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 25.05.2023

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

47	N6002	20	21		32		
48	V1001				130		
49	V1002				129		
50	V1003	23			128		
51	V1004	24			111		
52	V1005				110		
53	V1006	25			109		
54	V1007				108		
55	V1008				101		
56	V1009	46			100		
57	V2001	26			127		
58	V2002				126		
59	V2003	27			125		
60	V2004	28			107		
61	V2005	29			106		
62	V2006	34			105		
63	V2007				104		
64	V2008				99		
65	V2009				98		
66	V2010	47			97		
67	V3001	35			112		
68	V3002				113		
69	V3003	36			114		
70	V3004				120		
71	V3005	37			103	16	
72	V3006				102		
73	V3007	48			96		
74	V3008				95		
75	V3009	49			93	94	
76	V4001	38			121		
77	V4002				122		
78	V4003	39			123		
79	V4004				117		
80	V4005	40			116		
81	V4006	41			115		
82	V4007	50			92		
83	V4008				91		
84	V4009	42			83		
85	V5001	2	3		124		
86	V5002	11	22		118	119	
87	Ø1001				73		
88	Ø1002				74	84	
89	Ø1003	82			75		
90	Ø1004	83			76		
91	Ø2001	84			77	85	
92	Ø2002				78		
93	Ø2003	92			79		
94	Ø2004	91			80		
95	Ø3001	90			81		
96	Ø3002				82		
97	Ø3003	89			65		
98	Ø3004	88			66		

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

§ 4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

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

HUSORDENSREGLER FOR MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 21. mai 2024

§ 1. Formål og omfang

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

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

§ 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

§ 6. Fasadeendringer

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

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

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

§ 7. Kjøring og parkering

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

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

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

§ 8. Dyrehold

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

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

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

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

§ 9. Røyking

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

§ 10. Brannvern

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

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

§ 11. Brudd på ordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 14.05.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	41	**Bnr**	2553	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Dragehodesvingen 6 , 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	Sakstittel	Dokumenter					
2020/17136	Dragehodesvingen 2 - 4 - 6 - boligblokk Vestbygget kvartal 1	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Tatiana Rapp
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Sweco Architects As
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

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

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

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

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

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i oppdatert gjennomføringsplan, jf. JpID 24/174133, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

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


VESTBYGGET SNITT B-B
VESTBYGGET SNITT A-A
VESTBYGGET SNITT A-A
VESTBYGGET SNITT B-B
1 Plan 2 - Felt 1 Vestbygget
1 : 100
VEDLEGG E-02
A11.0-V.02
Fornebu 9.6, Kvartal 01
A-A
B-B
N
OBOS
ARCASA arkitekter as
RAMMESØKNAD
A1
2. ETASJE - KVARTAL 1 - VESTBYGGET
A11.0-V.02



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
04	28.10.2022	Begrenset området med kantstein til inn/ut til kjeller	SAA	HVA
03	05.10.2022	Satt flere koter på plan	SAA	HVA
02	11.07.2022	Oppdatering av regnbed og terskel	SAA	HVA
01	16.05.2022	Etter runde med anleggsgartner	SAA	HVA

Henvisninger:
For Landskapsplan se O L P 00 70 02
For Planutsnitt se O L P 00 70 03 til 05
For Planteplan se O L P 00 77 01

For Snitt C-D og E se O L S 00 71 02
For Detaljer se O L D 00 72 01 til 19

For Ark planer se A11.2 U-A11.3-N/V/Ø

For Ark detaljer se A17.1-N/NVØ/V/Ø/NVØ

For RIG se V05

O L P 00 70 02 | 04

Fornebu 9.6, Kvartal 01
Project Address
41 1003

OBOS

SLA
Lisbanity | Strategy | Landscape

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Merknader:
- Fotskraperist skal dekke hele hovedinngangen.
- Belegg sluttes med smågatestein foran inngangspartiene.Plassering av fotskraperister skal tilpasses slik man får plass mellom fotskraperist og beleggline for smågatestein.
- For målsetninger se på utsnittene.
- Det skal etableres et flat området (fall 1:100) foran inngangspartiene med størrelse 1.5x1.5 meter.

Arbeidstegninger | A1

Landskapsplan kvartal1

2269	22.12.2021	MDJ/SAA	1:200

O L P 00 70 02 | 04

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/2553/0/0
Adresse: Dragehodesvingen 6, 1360 FORNEBU

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14/05/2026



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 41/2553
Adresse: Dragehodesvingen 6
Dato: 14.05.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©Norkart 2026

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

Utskriftsdato: 14.05.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	2553	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dragehodesvingen 6, 1360 FORNEBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
7076087620	27270	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	11026

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Navn	KOMMUNEDELPLAN 3 FORNEBU
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/18454/2016014.pdf
Delarealer	**Delareal** 24 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** o_V1
	Delareal 5 413 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** B9.6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner over bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2003005)
Navn	FORNEBU, FELLES GRØNTOMRÅDER OG INDRE RINGVEI MM
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9239/2003005.pdf - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25442/7735359.pdf
Delarealer	**Delareal** 200 m^2 **Formål** Sporvei/forstadsbane

Utskriftsdato: 14.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	2553	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dragehodesvingen 6, 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
- Reguleringsplaner over bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 24 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 5 413 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)

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Undervisning
- Vann- og avløpsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Park

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

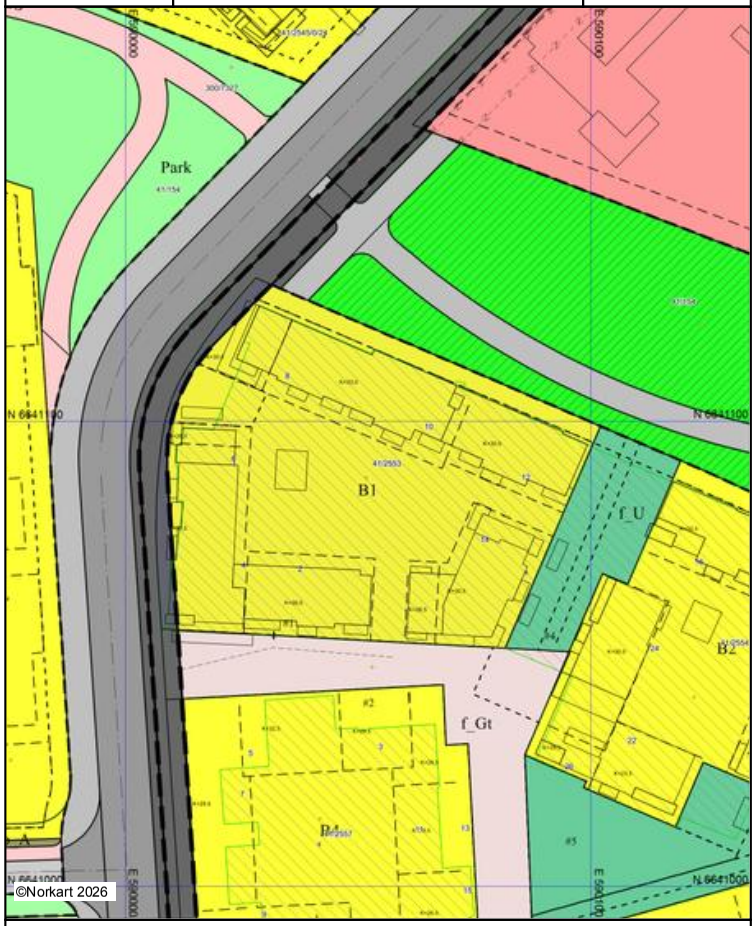
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/2553
Adresse: Dragehodesvingen 6
Dato: 14.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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.

Avfall skal håndteres i henhold til forskrift for produksjonsavfall i Bærum kommune.

2.4 Plan for anleggsfasen

Transportbehovet i anleggsfasen skal begrenses. Planen for anleggsfasen skal blant annet vise masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, boligbrakker med adkomst og parkering, riggområder og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for hvordan støy- og luftforurensning, overvann og forurensning av grunn skal håndteres med beskrivelse av avbøtende tiltak. Planen med redegjørelser skal sendes plan- og bygningsmyndigheten før anleggstart.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Estetikk

De estetiske retningslinjene for Fornebu skal følges. Utforming av belysning skal være i henhold til håndbok for belysning på Fornebu.

3.2 Høyder på nytt terreng

Etablering av nytt terreng skal skje med utgangspunkt i de høyder og med de helningsforhold som framkommer av bilag 29, høydelagskart alternativ lav.

3.3 Etappevis utbygging

Trafikkområder

Veiene skal ferdigstilles etappevis i takt med og senest samtidig med utbygging av de tilstøtende byggeområdene. For hver etappe skal veianlegget framstå som helhetlig og ferdig, herunder med planskilte kryssinger. Etappevis utbygging kan imidlertid tillates dersom dette er hensiktsmessig sett i forhold til utbygging av de tilstøtende byggeområder.
Veiparsell, som på kartet er benevnt vestre lenke, banen og gang-/ sykkelveien langsmed denne kan først bygges når valg av trase for bane er endelig avklart helt fram til Lysaker stasjon. Gang-/sykkelveien, i Oksenøyveiens trase, kan først realiseres når det er regulert ny adkomstvei til Oksenøya fra indre ring.
Trafikkområde gang-/sykkelvei gjennom friområde - park og fellesområde - felles grøntareal skal ferdigstilles, samtidig med de tilstøtende områder.

Friområde, fellesområde og spesialområde - naturvernområde

Opparbeiding av arealer regulert til friområde - park, fellesområde - felles grøntareal og deler av spesialområde - naturvernområde skal skje etappevis. Arealene skal ferdigstilles senest samtidig med tilstøtende byggeområder. Hver etappe skal framstå som helhetlig og ferdig.
Spesialområde - naturvernområde, felt SN1, skal opparbeides senest samtidig med tilstøtende del av indre ringvei.
Fellesområde - felles grøntareal innenfor indre ring, med unntak av felt FA2, FA3 og FA4, skal ferdigstilles senest samtidig med det første tilgrensende byggeområde.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2003005

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 28.04.2004 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FORNEBU, FELLES GRØNTOMRÅDER OG INDRE RINGVEI.

§1 HENSIKT OG FORUTSETNINGER

Hensikten med reguleringsplanen er å fastlegge trase og standard for indre ringvei med tverrveier, samt å fastlegge areal og rammer for utforming av de felles grøntområdene på Fornebu.
Det skal ved utforming og gjennomføring av anleggene legges vekt på trafikksikkerhet, trygghet, kvalitet, estetikk og løsninger preget av ressurs- og miljøtenkning.
Veier og landskap skal bygges / formes med masser som genereres i forbindelse med anleggs- og byggevirksomheten på Fornebu. For å oppnå de ønskede landskapsformer kan det imidlertid tilføres masser utenfra. Ved tilførsel av masser utenfra skal deponering på Fornebu gi en totalt sett bedre miljømessig gevinst enn andre alternativer.
Illustrasjonsplan / detaljplan, vestre lenke , inngår som en del av reguleringsplanen.
Arealene innenfor planområdet skal gjøres tilgjengelig for allmenheten.

§2 MILJØ

2.1 Miljøplan

Tiltakshaver, prosjekterende og utførende skal ha egne miljøansvarlige og utarbeide egne miljøplaner som tilfredsstiller miljøoppfølgingsprogrammet for Fornebu.

2.2 Opprydding i forurenset grunn

Før anleggstart skal eventuelle forurensninger i grunnen være fjernet / behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndigheten, jfr. plan- og bygningslovens § 68, og pålagt opprydding ha funnet sted. En redegjørelse for dette arbeidet må sendes inn før anleggstart. Det skal foreligge en beredskapsplan som beskriver hvordan forurensninger i grunnen skal håndteres når disse blir oppdaget etter at anleggsarbeidene er påbegynt. Plan- og bygningsmyndighetene skal varsles.

2.3 Materialbruk, massehåndtering og avfall

Landskap og veianlegg skal så langt det er mulig bygges / formes med gjenbruksmasser fra Fornebu.

- Redegjørelse for sammenhengen med tilstøtende boligområder mht. terreng og bruk.
- Intensjons- og skjøtselsbeskrivelse.

Før anleggstart
Redegjørelse for opprydding i forurenset grunn, jfr. § 2.2, samt plan for anleggsfasen, jfr. § 2.4 skal sendes inn før anleggstart.

3.5 Overvann

Overvann fra veier, plasser og andre harde flater skal gjennom et helhetlig system av renner og fordrøyningsanlegg på overflaten ledes til en dam som anlegges innenfor fellesområde - felles grøntareal, felt FA1 inn mot byggeområde 9.7 i kommunedelplan 2 for Fornebu. Utløpsvann fra dammen skal infiltreres i grunnen slik at grunnvannsforholdene i Storøykilen naturreservat ikke endres. Renner og fordrøyningsanlegg skal dimensjoneres og tilrettelegges for å motta overvann fra de tilstøtende byggeområder og veier. Overvannsystemet skal utformes slik at det inngår i - og oppleves som en berikelse for grøntområdene.

§4 TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Veiene

Kjøre- og gang-/sykkelveier innenfor planområdet skal gis en enhetlig utforming med hensyn til blant annet materialbruk, beplantning, belysning, skilting, møblering og detaljering.

4.2 Gang- og sykkelveier

Ved opparbeidelse av gang- og sykkelveier skal det legges vekt på trafikksikkerhet og god fremkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede. Stigninger på hovedtraséer skal ikke overstige 1:20. På gang-/sykkelveier med opparbeidet bredde på 5 meter skal det legges til rette for at gående og syklende kan adskilles. Offentlige gang- og sykkelveier skal ha fast dekke og belysning.

4.3 Kryssinger av indre ringvei

Kjøre- og gangbroer over grønne korridorer skal gis en lett, luftig og tiltalende estetisk utforming med hensyn til materialvalg, fargebruk og detaljering. Ved utforming av arealet under broene skal det legges vekt på sikkerhet, mht. blant annet belysning, materialbruk og plantevalg.
Hvor grønne korridorer krysser indre ringvei i plan, skal dette utformes med opphevet gangfelt og midtrefuge, eventuelt med annen løsning som gir tilsvarende sikkerhetseffekt.

Utbygging av hovedledninger for teknisk infrastruktur innenfor planområdet (herunder vakuumanlegg for avfallshåndtering) forutsettes samordnet med utbygging av veier og grøntanlegg.

3.4 Saksbehandling

Trafikkområde
Veiparsell, som på kartet er benevnt vestre lenke, inkl. grøntrabatter og langsgående gang-/sykkelveier er, med unntak av kryssing av bane, planskilte kryssinger for fotgjengere og syklister, murer og omlegging og framføring av hovedledninger for teknisk infrastruktur under bakken, detaljert avklart i denne reguleringsplan med detaljplan / illustrasjonsplan, godkjent av Statens vegvesen og er dermed unntatt fra krav om saksbehandling, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll 1997, § 7 nr.1. Avvik fra detaljplan / illustrasjonsplan er ikke unntatt fra krav om saksbehandling. Byggeplan i henhold til veilovens bestemmelser skal være godkjent av Statens vegvesen før utbygging av veien kan finne sted. Byggeplanen skal inneholde en estetisk redegjørelse bestående av tegninger og beskrivelse som viser hvordan estetikken er ivaretatt med hensyn til blant annet beplantning, murer, kantstein, belegg, gatemøblering, herunder eventuelle leskur, plantebeskyttelse, støtte for trær, søppelbeholdere, benker, sykkelstativ, belysning og skilt. Redegjørelsen skal sendes plan- og bygningsmyndigheten for godkjenning, senest samtidig med at byggeplanen oversendes Statens vegvesen.
For øvrige veier og veilenker, herunder bane og gang- /sykkelveier, skal det sendes inn søknad om tillatelse, jamfør plan- og bygningslovens § 93. Tegninger, plan og beskrivelse, skal utarbeides med samme detaljeringsgrad som byggeplan for vestre lenke.
Det skal dessuten sendes inn en estetisk redegjørelse som for vestre lenke.

Friområde, fellesområde, spesialområde – naturvernområde og trafikkområde - gang-/ sykkelveier innenfor nevnte formål.
Det skal sendes inn søknad om tillatelse, jamfør plan- og bygningslovens § 93, for arbeider innenfor de områder som er regulert til;

- friområde - park,
- spesialområde - naturvernområde,
- fellesområde - felles grøntareal og
- trafikkområde - gang-/sykkelveier beliggende innenfor friområde og fellesområde.

Sammen med søknaden skal det sendes inn:

- Landskapsplan (utomhusplan), som blant annet viser høyder og stigningsforhold på terreng, utforming av terrengoverflaten, plassering og utforming av vegetasjon, dammer og andre anlegg for overvannshåndtering (jfr. § 3.5), eksisterende terreng og vegetasjon som skal bevares, tilretteleggingstiltak for bruk av området, tiltak innenfor spesialområde - naturvernområde for å beskytte naturreservatene og evt. elementer fra flyplassperioden som skal bevares. Det skal i utomhusplanen blant annet redegjøres for utforming av murer, kantstein, belegg, renner, bassenger for overvann, lekeplasser, møblering, belysning og skilt.
- Estetisk redegjørelse som viser hvordan estetikken er ivaretatt.

etableres uten inngrep i naturreservatene. Spillvannsledning fra boligområdene innenfor indre ring skal legges med en høyde ved / i SN1 som muliggjør selvfall til Oksenøya pumpestasjon.
Alle tiltak skal forelegges naturvernmyndigheten til uttalelse.

§7 SPESIALOMRÅDE - BEVARING/BYGGEOMRÅDE – BOLIG, FELT SB 1,2

Området skal nyttes til bolig.
Eksisterende bebyggelse, de to tidligere portnerboligene for Oksenøen bruk, skal bevares. Bygningenes eksteriør tillates ikke endret. Tilbakeføring til opprinnelig utførelse kan imidlertid tillates i samråd med antikvarisk myndighet.
Det kan tillates oppført en garasje/uthus på hver eiendom. Garasjen/uthuset skal med hensyn til plassering, størrelse og utforming tilpasses den verneverdige bebyggelsen.
Fremtidig adkomst avklares ved regulering av tilliggende byggeområder, område 7.3 og / eller område 7.4 i kommunedelplan 2 for Fornebu.
Alle søknadspliktige arbeider skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.

§ 8 FELLESOMRÅDER - FELLES GRØNTAREAL, FELT FA 1 – 6

Fellesområdene skal opparbeides som samlende rekreasjonsområder. Felt FA1-5 skal være felles for boligene i byggeområdene 7.2 - 7.4, 8.1 - 8.8 og 9.1 - 9.7 i kommunedelplan 2 for Fornebu. Felt FA6 skal være felles for boligene i byggeområdene 5, 6 og 8.9.
Det skal legges spesiell vekt på å skape gode forhold for barn og bevegelses- og orienteringshemmede.
Nytt landskap, herunder terreng, vegetasjon og vannspeil med mer for håndtering av overvann forutsettes etablert. Området skal gis en parkmessig opparbeidelse etter prinsippene i illustrasjonsplan, bilag 35.
Det skal gjennomføres tilretteleggingstiltak for bruk av området til lek og rekreasjon, som stier og gangveier, skiløyper og akebakker, ball- og lekeplasser.
Dammen innenfor felt FA1 sydvest for byggeområde 9.7, jfr. illustrasjonsplan bilag 35, i kommunedelplan 2 for Fornebu, skal utformes slik at den oppleves som et naturlig vannspeil og blir et berikende midtpunkt i grøntområdene. Ved dammen kan det tillates oppført bebyggelse, herunder tekniske bygg, som har tilknytning til bruken av området til leke- og rekreasjonsformål for befolkningen på Fornebu.
Stier, gangveier og gang-/sykkelveier skal opparbeides slik at de knytter de omgivende boligområder, grendesentra og områdesenteret sammen.

4.4 Kollektivtransport

Veiene skal utformes slik at de kan trafikkeres med buss. Eventuelle holdeplasser for buss forutsettes etablert i veibanen. Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger ved holdeplasser og kryssinger. I reguleringsplanen er det avsatt plass til bane. Baneanlegget forutsettes tilpasset det regulerte veianlegg.

4.5 Adkomstveier

Adkomstveier til de enkelte byggeområder, som grenser opp til planområdet, skal som en hovedregel plasseres mellom de regulerte veikryss. Antall, plassering og utforming av slike adkomstveier fastlegges imidlertid først ved behandling av reguleringsplaner for de aktuelle byggeområder.

4.6 Støyskjerming

Støyskjerming av utearealer og bygninger langsmed kjøreveiene forutsettes ivaretatt gjennom bygningenes og utearealenes plassering og ikke med frittstående støyskjermer

4.7 Hovedledninger for teknisk infrastruktur

Det skal velges løsninger som ikke medfører skade på allebeplantning og sideterreng ved senere omlegging/nyanlegg og reparasjoner.

§5 FRIOMRÅDE - PARK OG I SJØ, FELT F1 OG F2.

Området skal fungere som leke- og rekreasjonsområde for allmennheten. Området skal gis en parkmessig opparbeidelse etter prinsippene i illustrasjonsplan, bilag 35.
Eksisterende bygninger, bryggeanlegg, veier osv. forutsettes fjernet og nytt landskap etablert. Gjenværende rester av det opprinnelige naturlandskapet skal bevares.
Det skal gjennomføres tilretteleggingstiltak for allmenhetens friluftsliv innenfor området, som stier og gangveier, ball og lekeplasser og badestrand. Andre mindre tiltak for å betjene brukerne av området kan tillates etter egen søknad.
Anlegg for håndtering av overvann fra tilliggende arealer tillates.
Eventuell mudring i den hensikt å skape bedrede forhold for bading og båtsport (umotorisert) krever tillatelse fra forurensningsmyndigheten.

§ 6 SPESIALOMRÅDE – NATURVERNOMRÅDE PÅ LAND, FELT SN1, 2 OG I SJØ, FELT SN3

Området skal fungere som buffersone for naturreservatene Storøykilen og Koksa, begge opprettet ved kongelig resolusjon av 2. oktober 1992.
Vegetasjonsetablering, terrengbearbeiding og inngjerding i den hensikt å beskytte naturreservatene skal gjennomføres. Innenfor området kan det imidlertid tillates etablert stier og utsiktspunkter for observasjon av fuglelivet i reservatet.
Terrengoverflate og vegetasjon skal utformes på en slik måte at ferdsel utenfor slike eventuelle stier og utsiktspunkter forhindres.
Anlegg for håndtering av overvann og spillvann, herunder kloakkpumpestasjon, fra tilliggende arealer kan tillates. Kloakkpumpestasjon med tilhørende anlegg må

§ 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 Uterealene 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.

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 m^2 per 100 m^2 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 m^2 per boenhet avsettes til lek på terreng, hvorav min. 5 m^2 per boenhet skal være småbarnslekeplass og min. 7,5 m^2 per boenhet skal være nærlekeplass/kvartalslekeplass.

- 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 utearealer 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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - eksisterende
- Park - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksiste

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/2553
Adresse: Dragehodesvingen 6
Utskriftsdato: 14.05.2026
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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

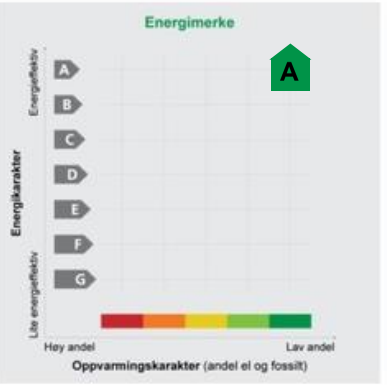
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Dragehodesvingen 6
Postnr	1360
Sted	FORNEBU
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	2553
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300854860
Bolignr.	H0201
Merkenr.	cf967fbf-ce65-4acc-b28a-7a48527b5b6e
Dato.	20.01.2023
Innmeldt av	Asplan Viak AS v/ ESPEN LØKEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	84
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

Dragehodesvingen 6

Nabolaget Fornebu - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	**6 min** 0.5 km
Storøya skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	**6 min** 0.5 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 337 elever, 15 klasser	**21 min** 1.9 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl... 395 elever, 22 klasser	**17 min** 1.5 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	**8 min** 4 km
Oslo International School 90 elever	**14 min** 8.2 km

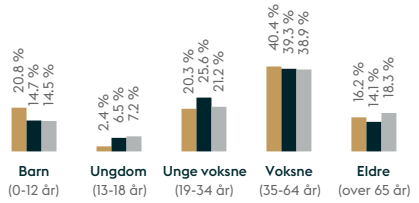
Offentlig transport

Oksenøya Linje 31	**2 min** 0.2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	**5 min** 2.9 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	**7 min** 4.1 km
Lilleaker Linje 13	**8 min** 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 11 km

Barnehager

Oksenøya barnehage (1-5 år) 134 barn	**6 min** 0.5 km
Storøya barnehage (1-5 år) 75 barn	**6 min** 0.5 km
Fornebu idrettsbarnehage (0-5 ... 130 barn	**6 min** 0.6 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 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Storøya kunstgress	6 min
Holtekilen balløkke	11 min
SATS Fornebu	11 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifest...	16 min

Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



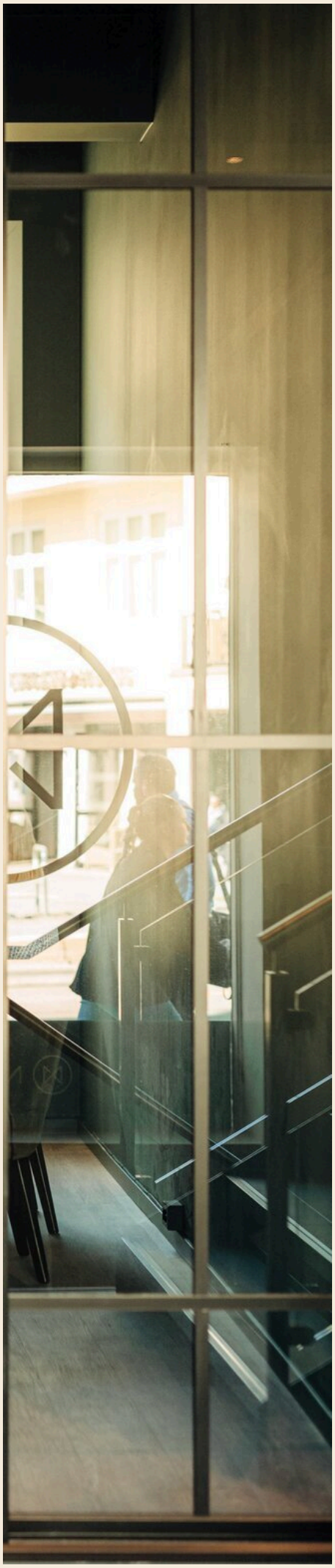
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0046/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dragehodesvingen 6 1360 FORNEBU
Matrikkel: Gnr 41, bnr 2553 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kim Gjelseth

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
k.gjelseth@nordvikbolig.no
934 97 997