

Æ

# Dragehodesvinge n 12

1360 Fornebu • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Andreas Bock**

EIENDOMSMEGLER

46 54 55 57

[abo@eie.no](mailto:abo@eie.no)

EIE Sandvika

E



finne ditt nye hjem

E



## Lisa Blankenburgh Nilsen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

94 85 33 70

lbn@eie.no

EIE Sandvika

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter .....	90
Kort om oss .....	345

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Dragehodesvingen 12, 1360 Fornebu, Etasje: 3

## MATRIKSEL

Andelsnr. 26 Orgnr. 929175573 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 61 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 56 kvm

- BRA-b (innglasset balkong):

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

## AREAL

Primærom: 51 kvm, Bruksareal: 61 kvm, BRA-i: 56 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 8 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

2023

## TOMT

Fellestomt 5437 kvm

## PRISANTYDNING

3 390 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Tom ivar stensen Takstdato: 30.07.24 14:54

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 3 025 000,- pr.

Andel fellesformue kr. 0,-

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 390 000,- (Prisantydning)

kr 3 025 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 415 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 9 481,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett + fornying på kr. 1500,-)

-----  
kr 10 681,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 425 681,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 433 931,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 17 275,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer ladekostnader EL-bil, kommunale avgifter, felles forsikringer, drift og vedlikehold av borettslaget, energi/fyring samt diverse kostnader og honorarer. For ytterligere spesifisering, se resultatregnskapet 2023.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

## EIER

Anna Eline Zaborowski

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

**Velkommen til Dragehodesvingen 12 presentert av Andreas Bock v/EIE eiendomsmegling**

Lys og råketter 3-roms leilighet beliggende i 3 etasje fra 2023 med høy standard i det attraktive borettslaget Markjordbæret. Boligen har god takhøyde en stor solrik balkong, samt smakfulle tilvalg. En sjelden mulighet!

### Fremstående kvaliteter:

Egen garasjeplass m/ elbil-lader kan kjøpes til  
Balkong på 8 kvm

Nybygg garanti frem til 2028

Delikat kjøkken fra Drømmekjøkkenet

Store vindusflater med fjernstyrt solskjerming

Praktiske innvendige boder og kjellerbod

Vannbåren gulvvarme

Nærhet til butikker og offentlig transport

Parkett på gulv  
Solid og veldrevet sameie.

**Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Andreas Bock på [abo@eie.no](mailto:abo@eie.no). Vi er også behjelpelige med verdifulgning av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning**

#### **PARKERING**

Det kan kjøpes til en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller med lader til elbil.

## Beliggenhet

#### **BELIGGENHET**

Flott og sentralt beliggende leilighet i et sjønært og attraktivt område på Fornebu i Bærum kommune. Området har et flott dyreliv, hvor både ville fasaner og rådyr stadig er å se.

Mulighetene er mange på Fornebu og fra Fornebuporten er det kort vei til en aktiv fritid året rundt. Liker du å gå turer i skog og mark, ta et forfriskende bad, spille curling, tennis eller ta en båttur på fjorden? Alt dette og mye mer finner du i nærområdet enten du velger å kjøre bil, sykle eller gå. Langs kyststien kan man gå flotte turer ut mot Storøya og Nansenparken med flotte gressplener og mange gang- og sykkelveier, samt Festplassen og Sentraldammen med tilhørende bekkelar. Turen kan rundes av på Odonata som er en funksinsinspirert kafé med galleri, ved det gamle flytårnet på Fornebu.

I 1998 ble Fornebu nedlagt som flyplass. Dette dannet grunnlag for et av landets største oppryddings- og transformasjonsprosjekter hvor en helt ny infrastruktur skulle utvikles fra bunn. Statsbygg og Oslo kommune påtok seg ansvaret for den overordnede infrastrukturen; opprydding av forurenset grunn, utbygging av veier og teknisk infrastruktur, terrengforming med planer for helhetlig massehåndtering samt utbygging av felles grøntstruktur; friområder, etablering av buffersoner mot naturreservatene, gangveinett og Nansenparken, en sentral samlende park i sentrum. Lekeplassene i Nansenparken har et gummiert dekke som fallunderlag og lekeapparatene appellerer til bruk uansett funksjonsevne. Sentralt i parken ligger Festplassen og dammen. Deler av plassdekket har et jevnt skråplan som leder ned i dammen. På denne måten kan alle komme helt ned til vannet, også om man sitter i rullestol. En kunstinstallasjon i form av steiner og dyser bidrar til vannlek; via flyttbare stålelementer kan man påvirke vannets vei, - et eksempel på installasjon som stimulerer mange sanser og som inviterer til lek uansett funksjonsnivå.

De fleste av servicetilbudene man trenger i hverdagen ligger i gangavstand til Fornebuporten. Her finner du blant annet en stor og innholdsrik Kiwi-butikk, apotek, blomsterbutikk, hyggelige serveringssteder, bibliotek, svømmehall, tennisbaner m.m. Fornebusenteret ligger en spasertur fra Fornebuporten med et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, vinmonopol og mye mer. Videre finner du populære handelssentre som Bekkestua,

Sandvika og CC Vest en kort kjøretur unna.

Sjøflyhavna kro som har eksistert i mer enn 60 år og ligger en kort spasertur unna. Bygget er nå fredet og rehabilitert for å bevare sitt opprinnelige uttrykk. Her finner du et hyggelig og uformelt, maritimt og retrospektivt miljø som tilbyr enkel servering. Storøyodden badeplass, som ligger ytterst på odden på Storøya, kan friste med en lekker sandstrand, gressletter på 50 mål, kiosk, toalett og dusj, rampe for handikappede, strandvolleyballbaner, benker og grill.

Det er flere barnehager i området og gangavstand til Storøya barneskole og Hundsund ungdomsskole. Snarøya/Fornebu har et supert tilbud på aktiviteter til barn og unge som blant annet seilkurs og sjøspeider, samt Snarøya sportsklubb som byr på for eksempel kunstis, kunstgressbaner, fotball, tennis- og curlingklubb. For den golfinteresserte kan du ta turen på Fornebu Indoor Golfsenter.

Kollektivtilbudet til hovedstaden og forbindelse med resten av verden er godt utbygd. Med bussforbindelse rett i nærheten flere ganger i timen, er det lett å ta seg rundt uten å være avhengig av bil. Lysaker stasjon er et stort knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional- /lokaltoget mot Oslo og Asker/Drammen, buss i "alle himmelretninger" og taxi.

#### **BEBYGGELSE**

Området består stort sett av blokk og småhusbebyggelse.

#### **TOMT**

Fellestomt, 5437 kvm

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## Innhold

#### **INNEHOLDER**

Boligen inneholder følgende romfordeling:  
Leiligheten består av: Entré, bad, to boder, to soverom, stue/kjøkken.

Utgang fra stue til balkong

Boligen har bod i kjeller og i leiligheten.

#### **BYGGEMÅTE**

Andelsleilighet tilhørende Markjordbæret Borettslag, beliggende på Fornebu, i Bærum kommune. Borettslaget har felles tomt. Fellesområdet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, brostein, plenarealer, lekeplass, trær og prydbusker.

Boligbygg over 5 etasjer, samt parkeringskjeller. Bygningen har

støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong. Bærende vegger og etasjeskillere i hovedsak av betong. Yttervegger består av teglstein. Taket er tilnærmet flatt og er teknet med membran/takpapp (Taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse 44dB. Vinduer og balkongdør fra byggeår med karmen av tre, 3-lags glass og metallbeslag

## BODER

Leiligheten har 2 innvendig boder samt en kjellerbod.

## Standard

### STANDARD

#### Entré | Velkommen inn!

Hyggelig entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten og fungerer som det naturlige knutepunktet.

#### Stue | Et sosialt oppholdsrom

Luftig stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, og skaper en god atmosfære. Det er gode møbleringsmuligheter i stuen, med plass til sofamøbler med tilhørende stuebord, multimedia, spisegruppe og annet ønskelig møblement.

#### Balkong:

Fra stuen er det utgang til en balkong på 8kvm. På sommerstid oppleves det som en forlengelse av stuen. Her kan man nyte solen hele dagen! Solen er til å sees fra ca. 09-20 om sommerstid.

#### Kjøkken | Matlaging i fokus

Det moderne og lekke kjøkkenet fra Drømmekjøkkenet har åpen løsning mot stuen og innredning fra byggeåret med glatte fronter og laminat benkeplater. Det inkluderer en planlimt oppvaskkum med ett-greps armatur, benkeskapsbelysning, og stikkontakter under overskapene. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt platetopp er på plass, samt ventilator i overskap tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget. Kjøkkenet har fokus på materialbruk og kvalitet, og er utstyrt med lekkasjestopper under oppvaskkummen og komfyrvakt for økt sikkerhet.

#### Soverom | 2 gode rom

Hovedsoverommet er romslig. Soverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord. Her er det også et stort skyvedørsgarderobeskap med god plass til oppbevaring. Det foreligger utvendig fjernstyrt solskjerming på begge soverom.

Soverom 2 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng og annet ønskelig møblement. Passer perfekt som leilighetens kontor, barnerom eller gjesterom etter ønske eller behov.

#### Baderom | God morgen!

Dette moderne baderommet er påkostet, har stilrene svarte detaljer, flislagt gulv med varme, og flislagte vegger. Det har en

malt himling med downlights, vegghengt servantinnredning med glatte fronter, og en heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskapet med overlys gir ekstra belysning. Dusjhjørnet har innfellbare glassdører og dusjarmatur med regndusj og hånddusj. Vegghengt toalett og avtrekksventil i himlingen bidrar til god ventilasjon, og det er opplegg for vaskemaskin. Dette gir et funksjonelt og stilfullt baderom av høy kvalitet

#### Overflater:

Gulv: Gulvflater belagt med parkett

Vegger: Vegg- og himlingsflater i malte flater

Himling: Malte flater

95% TG1!

Ingen TG2 eller TG3

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 05.05.2023 vedrørende Følgende er anmerket: Dragehodesvingen 8 - 10 - 12 - boligblokk Nordbygget og utomhusarealer - Kvartal 1

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Sikringssskap med automatsikringer og hovedbryter plassert i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

#### Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: Nei.

#### Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar

med denne:

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

### OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme i gulv. Gulvvarme i entré, stue, bad og begge soverom. Hvert rom er egen sone som kan ha ulik temperatur etter ønske. Alt er styrt gjennom paneler på vegg, eller i app. Fungerer utmerket med fjernstyring dersom man er på hytta etc.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Det foreligger ikke eiendomsskatt i Bærum kommune

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 17 275,- pr.mnd.

#### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 17.275,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 3.536,-

Kapitalkostnader OBOS01 13.739,-

Det må påregnes at felleskostnader og/eller fellesgjelden kan øke når man er en del av et borettslag.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, innboforsikring etc.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 3992 kwh fra april-desember 2023. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

Kjøper må selv tegne innboforsikringer.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: \* OBOS01-98208141708

Type: A

Restgjeld: 242.525.000,-

Restløpetid: 38 år 11 md.

Rentekostnader:

Term pr. år: 12

Avdr. frihet til og med : 1.07.2028

Type rente: Flyt

Rente: 5.45

Det praktiseres IN-ordning samt 9 års avdragsfrihet på brl. lån og 39 år nedbetaling.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører og selger.

### ÅRSREGNSKAP

Årets resultat på kr 208 785 317 og vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. (resultatet vises inklusiv nedbetalt fellesgjeld (IN)

Årets resultat korrigert for innbetalt fellesgjeld i forbindelse med IN er kr. 1 000 317.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 8591911

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. ,- Som sekundærbolig Kr. ,-

### BORETTSLAG

Borettslag: Markjordbæret Borettslag, Orgnr: 929175573

Borettslaget består av 103 andelsleiligheter.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid:

Styret har siden opprettelsen høsten 2023 hatt jevnlig møter med intervall på omtrentlig hver 3.- 4. uke.

Det har vært mange krevende oppgaver styret har stått ovenfor og det nevnes her de større i korte trekk.

1. Før innflytting fra april 2023 har Midlertidig styre (Obos) i forkant inngått flere avtaler på vegne Markjordbæret borettslag. Det har vært en større jobb for vårt styre å få

oversikt over alle inngåtte avtaler. Noen avtaler er inngått for lengre perioder, opp til

10 år. Noen er inngått med høy pris/kostnad. En målsetning styret har er å holde

bokostnadene lave. Til eksempel var gartneravtalen på over 600.000 pr. år med 5

års binding, og de ville også ta full betaling 1. år. Her fikk vi fristilt oss fra binding

slik at vi etter årets sesong står fritt til å velge ny leverandør, vi fikk redusert årlig

sum med nesten 100.000 og redusert første år med 1/3.

2. Det har vært behov for oppfølging i forhold til serviceavtaler og

innkjøringsproblemer med heis, varme, lys, renhold, gårdsservice, nøkler og tilgang,

vaktmester, parkeringskontroll, garasjeport, brannvesen,

brannvarsling/branntavler, gartner, wifi/internett, ventilasjon, porttelefoner, postkasser, billadeproblemer og bygningproblemer i fellesområdet.

3. Det har for beboerrepresentantene før styret ble valgt, vært møter med Obos og AF i forhold til overleveringer og oppstart, forbehandling og overleveringer av alle fellesareal og tekniske installasjoner inn og ute. I år har det vært Breeam gjennomgang og 1 års behandling på fellesareal, samt videre gjennomgang og opplæringer i tekniske anlegg.

4. I forbindelse med innflytting var det mye oppfølging og spørsmål fra beboere. Videre har det vært en god del oppfølging rundt salg og nye beboere samt utleie.

5. Videre har det vært mye jobb med etablering av driftsrutiner samt rutiner for HMS, solskjerming, grøntareal m.m.

6. Felleskostnadene for oppvarming opplevdes i vinter å være høye. Vi har brukt mye tid mot leverandør for å få oversikt over hvordan kostnadene regnes ut og fordeles. I dette arbeidet fikk vi vite at modellen for å regne felleskostnadene slo negativt ut for vår del. Denne har vi fått endret til en riktigere modell som allerede har vist å gi positivt utslag på utgiftene.

7. Selv om bytte av filter til ventilasjon er et ansvar for hver enkelt leilighet, valgte styret å organisere felles innkjøp og utlevering. Hovedårsak er at vi fant ut at vi klarte å få vesentlig bedre priser ved å kjøpe samlet enn hva vi kunne se var mulig å få til for den enkelte. Det har vært planlagt med 2 bytter årlig, og vi har hatt 2 bytter. Vi vurderer om vi skal øke til 3 etter anbefaling fra AF og etter å ha sett hvor tette filtrene er etter et halvt år. Dette er ikke konkludert enda. Vedlegg 1 10 av 39 0756 Årsrapport 2023 .pdf

3 Markjordbæret Borettslag

8. Tross generelt krav om minimum ett års botid før mulighet for overlating av boret (utleie) har Midlertidig styre gitt flere dispensasjoner. Styret har jobbet med å få oversikt over disse. Styrets holdning er å minimere utleie samsvarende majoritetens ønske.

9. Flere leiligheter har hatt utfordringer av forskjellige grad. Styret har forsøkt å få oversikt og vurdert eventuelle behov for å fronte fellessak. Nærmere info vises til eget avsnitt i årsrapporten.

10. Innbrudd. Dessverre har borettslaget allerede hatt flere innbrudd og innbruddsforsøk. Styreleder har anmeldt forholdet til politiet, men saken ble raskt henlagt.

a. Dette førte til videre oppfølging med forsikring og lås&sikring for utbedring av dørlås m.m.

b. Videre har vi fått gjennom vedtak om at Markjordbæret ønsker videoovervåking. Borettslaget har også fått konkret tilbud og installasjon og drift av kameraene. Siden garasjen eies sammen med Eplerosen borettslag (Byggetrinn 2 og 3) og dette besluttes sammen med dem i styret for garasjesameiet. Stiftelsesmøte for garasjesameiet er planlagt til 13. Ma

#### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS

#### **STYREGODKJENNING**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/ boligaksjeselskapets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

## **Diverse**

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

I sommer oppgraderte selger til en nøkkelfri leilighet, noe som innebærer betydelige fordeler med tanke på adgang for rengjøringshjelp eller leverandører, da det er mulig å gi tilgang på en enkel måte. Leiligheten har nå blitt en "smartleilighet" med integrasjon for smarthus teknologi, slik som Alexa eller Google Home, som kan styre lys og solskjerming.

Låsene til hele borettslaget og leiligheten kan også styres via Unloc.

#### **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.

#### DIVERSE

- Vinduer og balkongdør fra byggeår med karmen av tre, 3-lags glass og metallbeslag
- Utgang fra stue til balkong på 8 m<sup>2</sup>. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Rekkverkshøyde er målt til 1 meter. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.
- Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db44
- Ventilasjon: Balansert
- Stue og soverom er takhøyden målt til 2,71 meter og på bad er takhøyden målt til 2,30 meter

#### Elektrisk anlegg

Samsvarserklæring signert og datert er fremvist for følgende arbeider:

Fremlagt vedrørende "nyanlegg", datert 19.04.2022

#### ANNET

##### Medfølger:

Hvitevarer: Fastmonterte hvitevarer. Annet må spesifiseres med selger.

Taklamper: Medfølger

Vaskemaskin og tørketrommel: Kan medfølge mot tillegg.

Diskuteres med selger

##### Medfølger ikke

Vinskap

#### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

2020/3388325-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER  
Gjelder denne registerenheten med flere

2022/1211630-1/200 ENDRING VED FUSJON TINGLYST  
26.10.2022 21:00  
FRA:MEGLEROPPGJØR AS  
Org.nr: 982577675  
TIL:OBOS EIENDOMSMEGLERE AS  
Org.nr: 977040949  
Kopi bestilt: 05.08.2024 kl. 12:27 av Mona Zomlot

2020/3388325-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER  
TINGLYST  
25.11.2020 21:00  
RETTIGHETSHAVER:OBOS EIENDOMSMEGLERE AS  
Org.nr: 977040949  
OVERFØRT FRA: 3201-41/1003  
Gjelder denne registerenheten med flere

2022/1211630-1/200 ENDRING VED FUSJON TINGLYST  
26.10.2022 21:00  
FRA:MEGLEROPPGJØR AS  
Org.nr: 982577675  
TIL:OBOS EIENDOMSMEGLERE AS  
Org.nr: 977040949  
Kopi bestilt: 05.08.2024 kl. 12:27 av Mona Zomlot

2021/414721-1/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING  
TINGLYST  
12.04.2021 21:00  
RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE  
Org.nr: 935478715  
Bestemmelse om kummer  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg  
Gjelder også senere utskilte parseller  
OVERFØRT FRA: 3201-41/1003  
Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi bestilt: 05.08.2024 kl. 12:29 av Mona Zomlot  
2021/414835-1/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST  
12.04.2021 21:00  
RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE  
Org.nr: 935478715  
Frafall av erstatning ved bebyggelse innenfor restriksjonsbelte til offentlige ledninger  
Gjelder også senere utskilte parseller  
OVERFØRT FRA: 3201-41/1003  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Kopi bestilt: 05.08.2024 kl. 12:29 av Mona Zomlot

2021/414901-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
12.04.2021 21:00  
RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE  
Org.nr: 935478715  
Bestemmelse om opparbeidelse av offentlig vei, fortau og

sykkelsti  
OVERFØRT FRA: 3201-41/1003  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Kopi bestilt: 05.08.2024 kl. 12:29 av Mona Zomlot

2023/91699-1/200 BESTEMMELSE OM FIBER-, DATA- OG TELEKABEL TINGLYST  
26.01.2023 21:00  
RETTIGHETSHAVER:OBOS OPENNET AS  
Org.nr: 992874201  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg  
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg  
OVERFØRT FRA: 3201-41/2553  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Kopi bestilt: 05.08.2024 kl. 12:30 av Mona Zomlot

2023/91699-2/200 BRUKSRETT TINGLYST  
26.01.2023 21:00  
RETTIGHETSHAVER:OBOS OPENNET AS  
Org.nr: 992874201  
OVERFØRT FRA: 3201-41/2553  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Kopi bestilt: 05.08.2024 kl. 12:30 av Mona Zomlot

2023/639634-1/200 FELLES PANTEDOK BOR.INNSK TINGLYST  
19.06.2023 21:00  
BELØP: NOK 459.670.000  
PANTHAVER:Fellesskapet Av Innskytere Jf Borettslagsloven § 2-11 Første Ledd  
Lnr: 20037250  
2023/639634-2/200 PRIORITETSBESTEMMELSE TINGLYST  
19.06.2023 21:00  
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/639602-1/200

2022/121177-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST  
01.02.2022 21:00  
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:1003  
Kopi bestilt: 05.08.2024 kl. 12:30 av Mona Zomlot

2023/409568-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST  
21.04.2023 21:00  
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2580  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Kopi bestilt: 05.08.2024 kl. 12:30 av Mona Zomlot

2024/104870-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TINGLYST  
01.01.2024 00:00  
2023/1200827-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST  
27.10.2023 21:00  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:Alle Berørte Parter  
Lnr: 20039125  
:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:895  
:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:1003

:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2553  
:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2554 F  
:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2555 F  
:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2557  
:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2558  
:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2559  
:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2560  
:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2561 F  
:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2562  
:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2563  
:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2564  
:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2565  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### UTLEIE

Tross generelt krav om minimum ett års botid før mulighet for overlating av boret (utleie) har Midlertidig styre gitt flere dispensasjoner. Styret har jobbet med å få oversikt over disse. Styrets holdning er å minimere utleie samsvarendemajoritetens ønske.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

#### REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

#### Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

([https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu\\_nenummer=3201&planidentifikasjon=202101](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu_nenummer=3201&planidentifikasjon=202101))

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf>

Delarealer Delareal 24 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 5 413 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

#### Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2016014

([https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu\\_nenummer=3201&planidentifikasjon=2016014](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu_nenummer=3201&planidentifikasjon=2016014))

Navn KOMMUNEDELPLAN 3 FORNEBU

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.03.2019

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/18454/2016014.p>

df  
Delarealer Delareal 24 m  
Arealbruk Veg,Nåværende  
Områdenavno\_V1  
Delareal 5 413 m  
Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig  
OmrådenavnB9.6  
Reguleringsplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 2016025  
(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>  
nenummer=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.p](https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22101/5568137.pdf)  
df  
Delarealer Delareal 5 437 m  
Formål Boligbebyggelse  
Feltnavn B  
Delareal 4 853 m  
Bestemmelsesområdevilkår for bruk av arealer, bygninger og  
anlegg

Reguleringsplaner over bakken  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 2003005  
(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>  
nenummer=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.](https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9239/2003005.pdf)  
pdf  
Delarealer Delareal 200 m  
Formål Sporvei/forstadsbane

Reguleringsplaner under arbeid  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 2020014  
(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>  
nenummer=3201&planidentifikasjon=2020014)  
Navn FORNEBURINGEN, VESTRE DEL TILRETTELEGGING FOR  
BUSS  
Status Planforslag  
Plantype Detaljregulering

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 390 000,- (Prisantydning)  
kr 3 025 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 6 415 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)  
kr 9 481,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett + fornying på kr. 1500,-)

-----  
kr 10 681,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 425 681,- (Totalpris inkl omkostninger)

### Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 433 931,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 1,5%

Tilrettelegging: 15.500 kr

Markedspakke : 19.900 kr

Informasjonspakke bolig: 16.966 kr

Visning pr. gang: 3750 kr

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAKSNUMMER

36-24-0400

# Kjøpsinformasjon

## BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

## BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## **Megler**

#### **AVDELING**

Sandvika Eiendomsmegling AS.  
EIE Sandvika

Org. nr: 997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler | Partner Andreas Bock

#### **SAKSBEHANDLERE**

Andreas Bock

EIE Sandvika

Eiendomsmegler | Partner

Mob: 46 54 55 57 / E-post: [abo@eie.no](mailto:abo@eie.no)

Lisa Blankenburgh Nilsen

Eiendomsmeglerfullmektig

Mob: 94 85 33 70

[/ E-post: [lbn@eie.no](mailto:lbn@eie.no)



# DITT NYE HJEM?















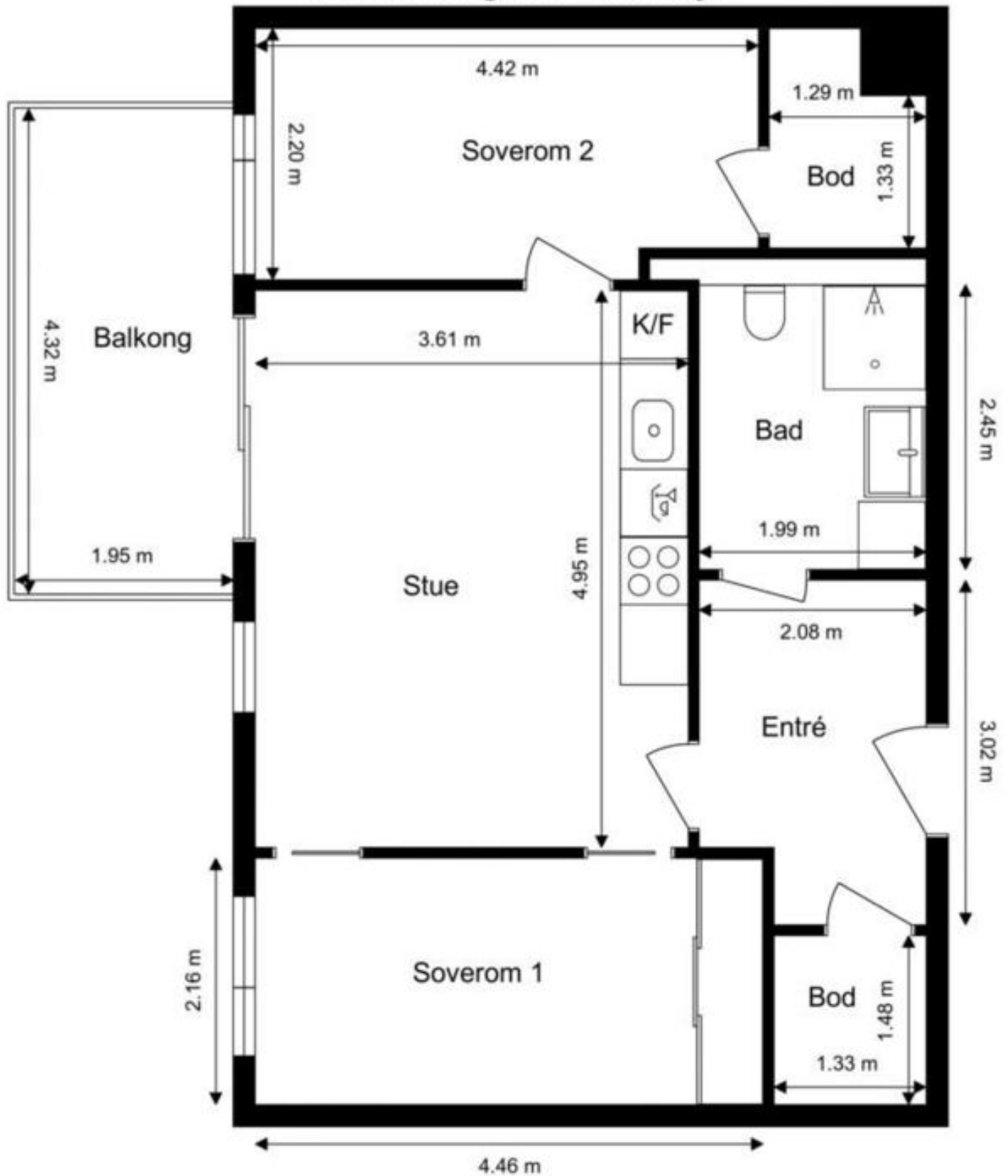


VELKOMMI

EN HJEM

# Dragehodesvingen 12, 1360 FORNEBU

## Andelsleilighet - 3. etasje



Ordernr. 15059773

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)































































































Miele

Miele

















# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)













# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

























NÆROM

IRÅDE





SABI SUSHI

SACHRINGEN





FORNEBU  
S

SAMI SUSHI

Kaffe  
kommeriel





Kaffe  
marken





MENY  
9-21 (8-19)  
VINMONOPOLET  
10-18 (9-15)  
BUTIKKER  
10-20 (9-18)

**80**  
BUTIKKER OG  
SPISESTEDER

4 TIMER GRATIS PARKERING  
FORNEBU-ENØ























## VELKOMMEN TIL NANSEN-PARKEN

---

Men husk:

- Motorisert ferdsel kun etter avtale
- Camping ikke tillatt
- Vannet i dammen har ikke badekvalitet
- Hunder skal holdes i bånd
- Hundeeiere husker pose selvsagt
- Brukere av sykler, rullleski og rulleskøyter vis aktsomhet
- Bål forbudt
- Ved grilling rydd opp etter deg

---

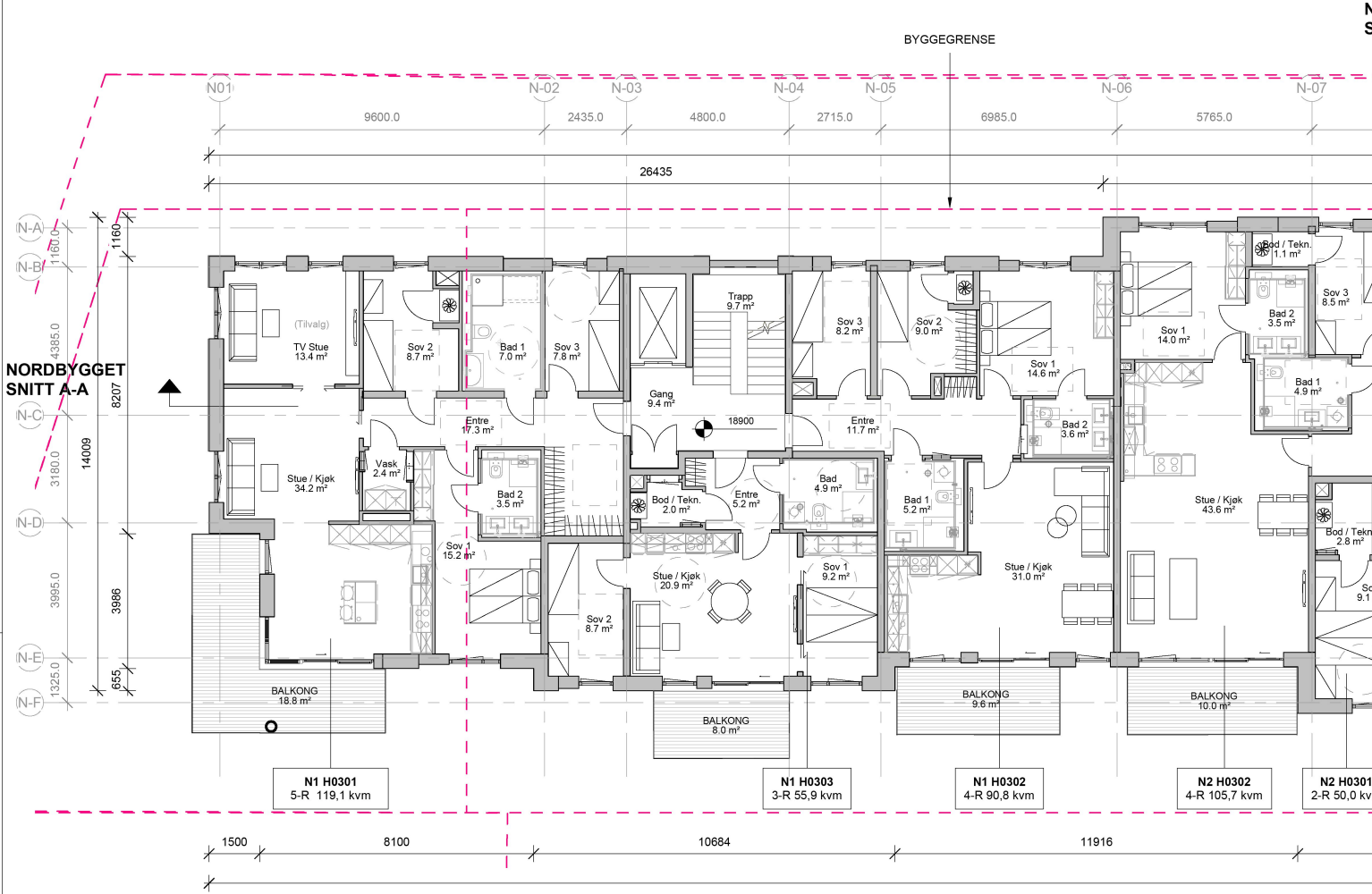
Fornebu Driftsforening



# INFORMASJON & DOKUMENTER

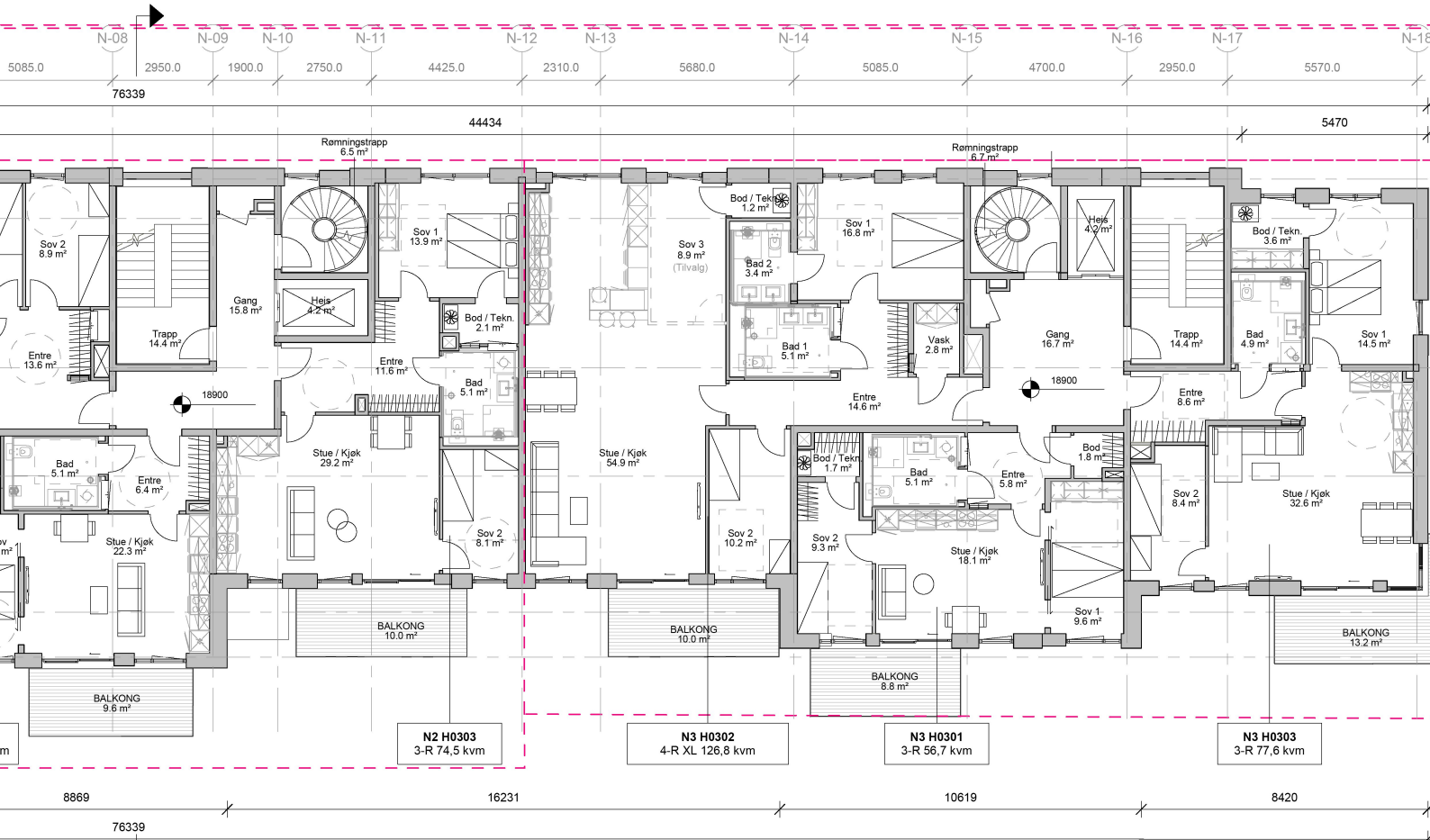






1 Plan 3-5 Nordbygget  
1 : 100

NORDBYGGET  
SNITT B-B

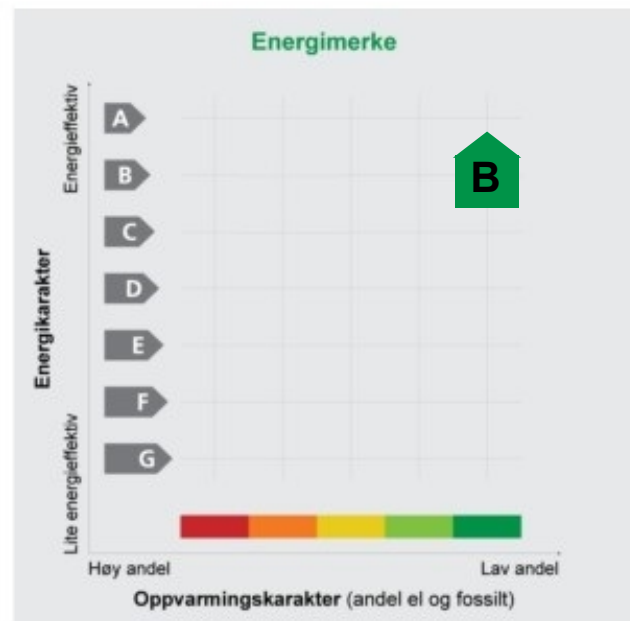


NORDBYGGET  
SNITT B-B



## ENERGIATTEST

Adresse	Dragehodesvingen 12
Postnr	1360
Sted	FORNEBU
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	2553
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300854858
Bolignr.	H0301
Merkenr.	9aafa4e1-0e53-403d-9c9c-442675542b65
Dato.	27.01.2023
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](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	2023
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	58
<b>Detaljert vegger:</b>	0
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja
	Ja

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

### Teknisk installasjon

<b>Ventilasjon:</b>	Annen/Ukjent ventilasjon
---------------------	--------------------------



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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 energimerkeordningen. 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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dragehodesvingen 12  
Postnr/Sted: 1360 FORNEBU  
Bolignr: H0301  
Dato: 27.01.2023 12:53:39  
Energimerkenr: 9aafa4e1-0e53-403d-9c9c-442675542b65

Gårdsnr: 41  
Bruksnr: 2553  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 300854858

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

### Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

### Energivurdering

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

Areal yttervegger	31 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	4 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	58 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	58 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	158 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0.19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0.20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0.84 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16.1 %
Normalisert kuldebroverdi	0.09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	72.3 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0.60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2.00 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2.00 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2.60 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.54
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0.67
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.18
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.88
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.82
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.86

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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



Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.1.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

Firma	Asplan Viak AS
Navn person	Espen Løken

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS****NettoEnergibudsjettPrKvm**

Romoppvarming	16.4
Ventilasjonsvarme	3.6
Varmtvann	29.8
Vifter	12.7
Pumper	0.8
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	92.3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5,571 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95.73 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3,105 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95.73 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5,571 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	2,708 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2,864 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5,571 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25.8 %
--------------------------------------	--------



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0400 (Mona Zomlot)  
Vår referanse: 3544594/24575174  
Bestilling: C3 2024-08-06 (2) 160

Dato  
06.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
121177	200	1.2.2022	REGISTRERING AV GRUNN

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	41	1003	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238







## Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom  
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpnummer for forretning: 613 607 383  
Vedlegg: Ja  
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
935478715	BÆRUM KOMMUNE	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse	Ulrik hjemmelshaver: JA
940199972	Arcasa Arkitekter AS		Sagv 23 C III, 0459 OSLO	

### Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
3024	41	1003	

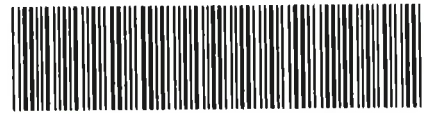
### Ikke tinglyste eiere / kontakinstans

Eierforhold	Navn/Matrikelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier	STATSBYGG		c/o Statsbygg, Postboks 232 Sentrum, 0103 OSLO	1 / 1

### Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
3024	41	2553

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 121177 Tinglyst: 01.02.2022  
STATENS KARTVERK





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0400 (Mona Zomlot)  
Vår referanse: 3544592/24575164  
Bestilling: C3 2024-08-06 (2) 158

Dato  
06.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
91699	200	26.1.2023	BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	41	1003	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing







Kopi



## Bilag 4. Erklæring om rettighet i fast eiendom

## Rekvirent:

OBOS BBL  
v/ advokat Jens Thommesen  
Postboks 6666 St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Org. nr. 937052766

## Hjemmelshaver:

Navn: Storøykilen Utvikling AS  
Adresse: Forneburingen 200, 1364 Fornebu  
Org. nr.: 925 853 615

Heretter også omtalt som «Hjemmelshaver».

## Eiendom:

Kommunennummer	Kommune	Gnr./bnr.
3024	Bærum	41/1003,
3024	Bærum	41/2553,
3024	Bærum	41/2554

41/2555      41/2558  
41/2556      41/2559  
41/2557

## Rettighetshaver (rettighet for person, personlig servitutt):

OBOS Oppnet AS  
Postboks 6666 St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Org. nr. 992874201  
Heretter også omtalt som «Rettighetshaver».



Doknr: 91699 Tinglyst: 26.01.2023  
STATENS KARTVERK

## Beskrivelse av rettighetene:

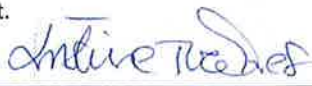
## 1. Rettigheter

- 1.1. Rettighetshaver har rett til å ha infrastruktur (slik som eksempelvis rør, trekkerør, bend, rørgater, strøm- og fiberledninger og annet som er naturlige bestanddeler av aktiv og passiv infrastruktur til fibernett) for fiber i grunnen på eiendommen gnr./bnr. 41/1003, 41/2553, 41/2554 retten inkluderer rett til fremleie av infrastrukturen til bruk for tredjeparter.
- 1.2. Rettighetshaver gis rett til å disponere skap og utstyr for betjening av fibernettet/digital infrastruktur i rom etablert for dette formålet i kjeller/garasjeanlegg på de ovennevnte eiendommene. Disposisjonsretten inkluderer rett til å ha føringsvei for kabler frem til rommet samt strømforsyning. Det skal etableres en egen strømmåler for formålet og strømforbruket skal betales av Rettighetshaver.

KOPİ

- 1.3. Rettighetshaver gis rett til å føre og ha aktiv og passiv infrastruktur for fiber gjennom bygningsmassen og frem til eiendommens ulike boenheter samt føre infrastrukturen videre til tilgrensende eiendom (fremføringsrett). Rettighetshaver skal videre gis en tidsbegrenset disposisjonsrett, begrenset til 30 år fra signering, til halvparten av et fiberpar fra Tilkoblingspunktet og frem til uttak i hver husstand i Kundens nett.
- 1.4. Rettighetshaver og eventuelle fremleietagere har rett til å drive, vedlikeholde og fornye infrastruktur og kummer for fibernettet på samtlige av de ovennevnte eiendommer. Rettighetshaver og eventuelle fremleietagere kan gjøre dette ved hjelp av eget personale, nødvendige transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører. Disse skal ha fri tilgang til eiendommen for å utøve denne retten. Ved transport eller arbeid på eiendommen og som må anses å gå ut over ordinært vedlikehold, skal hjemmelshaver varsles før oppstart av arbeidene.
2. Ved graving eller andre arbeider i grunnen (herunder sprengningsarbeid eller terrengforandringer) nær eller i tilknytning til ovennevnte infrastruktur, har hjemmelshaveren en plikt før oppstart til å sørge for at infrastrukturens plassering blir påvist og med rimelig frist varsle rettighetshaver om oppstart av arbeidene samt iverksette nødvendige sikkerhetstiltak før arbeidet kan påbegynnes.
3. Hjemmelshaver skal ikke foreta seg noe som kan skade fibernettet eller hindre eller vanskeliggjøre tilsyn, reparasjon eller utskifting av infrastruktur, kummer eller rom for skap og utstyr tilhørende rettighetshaver. Det skal herunder ikke foretas bygging, beplantning av større trær eller oppfylling av masse på eller nær fibernettet, hvis dette kan medføre risiko for skade eller være til hinder for bruk eller vedlikehold av infrastrukturen.
4. Rettighetshaver har plikt til å drive nødvendig og jevnlig vedlikehold av infrastrukturen.
5. Dersom Hjemmelshaver ønsker infrastrukturen eller deler av denne flyttet, kan han kreve at Rettighetshaver gjennomfører slik flytting på Hjemmelshavers eiendom, forutsatt at dette er fysisk mulig og at fiberanlegget som helhet vil bevare sin funksjon. Rettighetshaver dekker nødvendige og rimelige kostnader ved omlegging oppad begrenset til en sum tilsvarende tre ganger grunnbeløpet i folketrygden (3 G). Hjemmelshaver må minimum gi 6 måneders forvarsel på ønsket flytting.
6. Rettighetene som rettighetshaver gis gjennom denne erklæring er tidsbegrenset til 30 år fra signering av herværende erklæring om rettighet i fast eiendom og skal alle bortfalle ved utløpet av denne periode uten eget varsel eller overtakelsesforretning.
7. Rettighetene som rettighetshaver gis i medhold av denne erklæring om rettighet i fast eiendom, kan overdras/transporteres. En slik transport kan tinglyses og hjemmelshaver plikter da å yte nødvendig bistand.
8. Det skal ikke ytes vederlag for rettighetene som følger av denne erklæringen, med unntak av leie for rom nevnt i punkt 1.3., hvor det kan kreves gjengs leie som for tilsvarende lokaler. Vederlag for øvrig, skal anses ytt gjennom entreprisekostnadene ved etableringen av infrastruktur/fibernettet.

Hjemmelshavers underskrift:



Sted og dato:

5/12-22

Signert av

KRISTINE TVEITNES



20.01.23

BESKYTTET

WILLIAM O BERGH





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0400 (Mona Zomlot)  
Vår referanse: 3544602/24575220  
Bestilling: C3 2024-08-06 (2) 155

Dato  
06.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1211630	200	26.10.2022	ENDRING VED FUSJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	11	338	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





Statens Kartverk  
Tinglysing  
Postboks 600 Sentrum  
3507 Hønefoss



Doknr: 1211630 Tinglyst: 26.10.2022  
STATENS KARTVERK

Hammersborg torg 1  
PB. 6666 St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 59 69  
Faks: 23 50 15 40  
www.exact.no

OBOS Eiendomsmeglere AS  
NO 977040949 MVA

Vår referanse:

Deres referanse:

Telefon:  
22 99 18 65

Vår dato:  
Oslo 3/10-22

#### MASSETRANSPORT AV PANTEDOKUMENT MED URÅDIGHET

I forbindelse med at Megleroppgjør AS, orgnr. 9825776975 er fusjonert inn i Obos Eiendomsmeglere AS, orgnr. 977040949, ber vi om at alle pantedokumenter med urådighet tinglyst på Megleroppgjør AS transporteres til Obos eiendomsmeglere AS via massetransport.


Vennlig hilsen

Megleroppgjør AS

  
Hans Anders Lundevall Skjølberg

OBOS Eiendomsmeglere AS

  
Ingvinn Andersen Randa

  
BODDVAR KAAFE

RETT KOPI BEVITNES  
  
Else Annet Engelsen  
Møglar M.F.







Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0400 (Mona Zomlot)  
Vår referanse: 3544589/24575149  
Bestilling: C3 2024-08-06 (2) 141

Dato  
06.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
414721	200	12.4.2021	BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	41	154	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





INNSENDT.  
OBOS FORNEBU AS  
HÅVARD BARKEN  
POSTBOKS 6666 ST. OLAVS PL.,  
0129 OSLO  
ORGNR. 982 366 879

TINGLYSNINGS GJELDERT

## ERKLÆRING

Undertegnede, Statsbygg, som eier til eiendommen g.nr 41, bnr. 154, 1003 <sup>06</sup> og ~~1018 og~~  
~~på gnr. 300, bnr. 2544 og 7327~~ i Bærum kommune, erklærer som bindende for seg,  
senere eiere eller leietagere med dette at:

1. Bærum kommune org.nr. 935 478 715 gis rett til å ha liggende vannledninger med kummer over eiendommene som vist på tegning HB008 rev. 04. datert 03. mars 2021 (vedlagt), dog med adgang til mindre justeringer
2. Bærum kommune gis rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner og fornying av ledninger og installasjoner, samt til å drenerer brannkummer til private overvannsledninger
3. Det etableres et restriksjonsbelte på 4 m målt fra ledningens ytterkant. I restriksjonsbeltet kan det ikke, uten samtykke fra Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlig, utføres byggetiltak eller andre arbeider/virksomheter som kan utsette ledningsanlegget for skade eller vanskeliggjøre fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner eller fornying av ledninger og installasjoner
4. Det tillates etablert privat ledningsanlegg for spill- /overvann innenfor restriksjonsbeltet som vist på tegning nevnt over
5. Eventuelle skader som ledningsanlegget påfører eiendommen ved eventuelle senere reparasjonsarbeider, erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.
6. Det er Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlige alene som avgjør hva som kan eller skal foretas av inngrep i restriksjonsbeltet.
7. Denne erklæringa blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr. 41, bnr. 154, <sup>06</sup> 1003 og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, Vann- og avløpsansvarlig.
8. Denne erklæring tinglyses på gnr. 41, bnr. 154, <sup>06</sup> 1003 i Bærum kommune og gjelder for sa vel som naværende som fremtidige hjemmelshaver, samt for fremtidige fradelt parseller.

Bærum, den 03. mars 2021  
(Sted) (Dato)

 EFTER FULLMAKT FRA  
(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

Statsbygg  
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

971 278 374  
(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)

<sup>06</sup> OBOS Fornebu AS, org. nr. 982 366 879  
(evt. navn og organisasjonsnr. til foretak med fullmakt )



Doknr: 414721 Tinglyst: 12.04.2021  
STATENS KARTVERK





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0400 (Mona Zomlot)  
Vår referanse: 3544598/24575193  
Bestilling: C3 2024-08-06 (2) 143

Dato  
06.08.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1200827	200	27.10.2023	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	41	143	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





## ERKLÆRING

Undertegnede, Statsbygg, som hjemmelshaver til eiendommen g.nr 41, b.nr 143 og 154 i Bærum kommune, erklærer som bindende for seg og eventuelle senere eiere at gnr. 41 bnr. 895, 1003, 2553, 2554, 2555, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563 2564 og 2565 har:

- Rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over vår eiendom
- Rett til nødvendig vedlikehold/reparasjon og evt. utskifting av ledningene.
- Rett til tilknytning til ledningsanlegget

Skader som måtte oppstå som følge av arbeider på stikkledningene, erstattes av ledningseier.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr. 41, bnr. 143 og 154, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av alle berørte parter.

Bærum kommune, 17. oktober 2023

Etter fullmakt fra Statsbygg, org. nr. 971 278 374



Kristine Tveitnes



Doknr.: 1200827 Tinglyst: 27.10.2023  
STATENS KARTVERK







Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0400 (Mona Zomlot)  
Vår referanse: 3544591/24575159  
Bestilling: C3 2024-08-06 (2) 151

Dato  
06.08.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
414901	200	12.4.2021	ERKLÆRING/AVTALE

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	41	1003	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



INNSENDER:  
OBOS FORNEBU AS  
V/HÅVARD BAKKEN  
POSTBOKS 6666 ST. OLAVS Plass  
0129 OSLO

TINGLYSNINGSÅJENPART

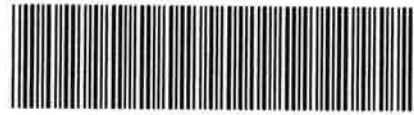
**Erklæring ved søknad om igangsettingstillatelse for Fornebu Felt B 9.6  
- opparbeidelse av offentligvei, fortau og sykkelsti**

OBOS Fornebu AS, som eier til eiendommen g.nr. 41, b.nr 1003 i Bærum kommune, vil med denne erklæringen bekrefte:

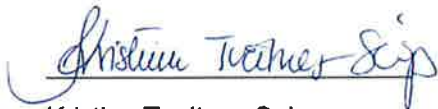
1. at det langs eiendommen vil bli opparbeidet offentligvei, fortau og sykkelsti i tråd med kommunens tekniske krav / kvalitetskrav og, i henhold til fremtidig reguleringsplan for Forneburingen og bestemmelsene om dette i utbyggingsavtalen 20. april 2020 mellom OBOS Fornebu AS og Bærum kommune.

Oslo, 22. februar 2021.

OBOS Fornebu AS, org. nr. 982 366 879.



Doknr: 414901 Tinglyst: 12.04.2021  
STATENS KARTVERK



Kristine Tveitnes Seip

daglig leder

ETTER FULLMÅKT FRA  
STATSBYGG  
ORG. NR. 971 278 374







Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0400 (Mona Zomlot)  
Vår referanse: 3544590/24575154  
Bestilling: C3 2024-08-06 (2) 150

Dato  
06.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
414835	200	12.4.2021	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	41	1003	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





INNSENDER  
OBOS FORNEBU AS  
YHÅVARD BAKKEN  
POSTBOKS 6666 ST.OLAUS PL.  
0129 OSLO  
ORG.NR. 982 366 879

TINGLYSNINGS&amp;JEIIPART

## Erklæring

Undertegnede eier av eiendommen gnr41 bnr1003i Bærum avgir herved for seg og senere eiere følgende erklæring i forbindelse med oppsetting av byggverki restriksjonsbeltet til offentlige vann og avløpsledninger, vist på tegning HB 008, rev. 04 av 03. mars 2021 (vedlagt), innbefattet privat ledningsanlegg for spill- /overvann. Erklæringen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune (org.nummer: 935478715), VA-ansvarlig

Restriksjonsbeltet for offentlige vann og avløpsledninger er 4 meter til hver side målt fra ytterkant ledning.

Eier frafaller ethvert erstatningskrav som har sin årsak i at byggverket er etablert innenfor ledningsnettets restriksjonsbelte. Frafallelse av eventuelle erstatningskrav i henhold til ovenstående skal bl.a. gjelde i forhold til:

- Skader og ulemper ved lekkasje eller brudd på ledningene
- Skader og ulemper ved fremtidig ettersyn, vedlikehold og ved fremtidig utskiftning eller flytting av ledningene.
- Byggverk må fundamenteres ned til undersiden av ledningstrasè.
- Det tillates ikke utstikk fra bygningskropp mot ledningsanlegget.

Dersom det ved fremtidig ettersyn, vedlikehold, utskiftning eller flytting av ledningene er nødvendig å foreta særskilte sikringstiltak på grunn av byggverkets nærhet til ledningsanlegget for å unngå skade på bygningen skal eier dekke Bærum kommunes merkostnader.

Det er Bærum kommune, VA-ansvarlig alene som avgjør hva som skal foretas av inngrep i restriksjonsbeltet for ledningsanlegg.

Bærum dato03. mars 2021

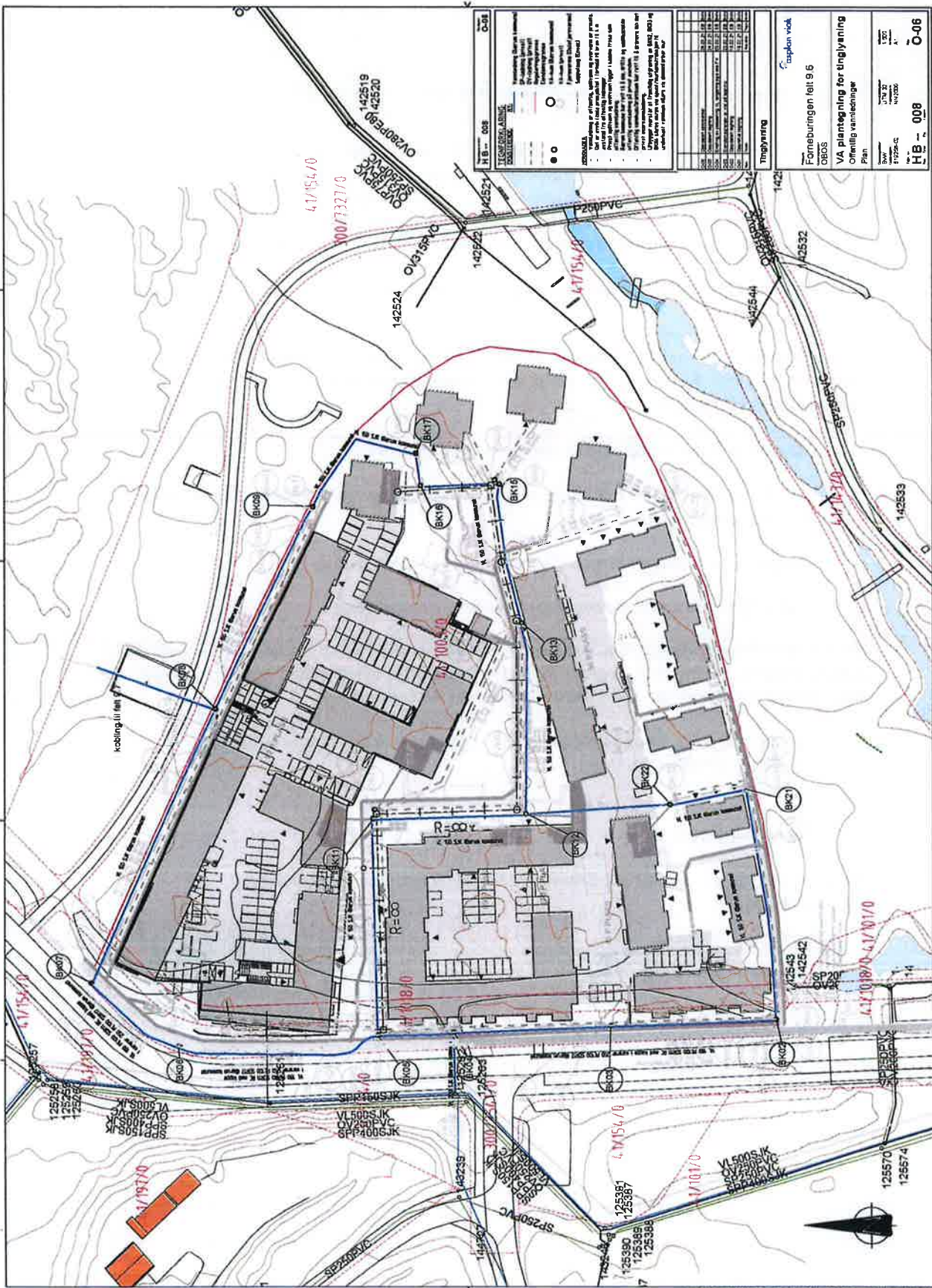
OBOS Fornebu AS, org. nr. 982 366 879, etter fullmakt fra hjemmelshaver Statsbygg,  
org. nr. 971 278 374

  
(Hjemmelshavers underskrift)

Statsbygg  
(Hjemmelshavers underskrift med trykte bokstaver)



Doknr: 414835 Tinglyst: 12.04.2021  
STATENS KARTVERK





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0400 (Mona Zomlot)  
Vår referanse: 3544596/24575184  
Bestilling: C3 2024-08-06 (3) 1

Dato  
06.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
409568	200	21.4.2023	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT REGISTRERING AV GRUNN

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	41	1003	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





## Melding til tinglysing



Det er opprettet en ny: Anleggseiendom

Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny anleggseiendom ved fradeling

STRØM KOMMUNE

Geodata

1304 SANDVIKA

Løpenummer for forretning: 613 724 669

Vedlegg: Ja

Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr  
987760338

Navn  
GEODATA

Adresse  
Postboks 700, 1304 SANDVIKA

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr

Navn

Bruksenhe

Adresse

Ulik hjemmelshaver: JA

829174642

EPLEROSEN BORETTSLAG

929175573

MARKIORDBÆRET BORETTSLAG

971278374

STATSBYGG

v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

c/o Statsbygg, Postboks 232 Sentrum, 0103 OSLO

### Avgivereiendom(mer)

Knr Gnr Bnr Fnr

3024 41 2555

3024 41 2554

3024 41 2553

3024 41 1003

### Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold Navn / Matrikelnr

Aktuell eier EPLEROSEN BORETTSLAG

Aktuell eier MARKIORDBÆRET BORETTSLAG

Aktuell eier STATSBYGG

Aktuell eier STORØYKILEN UTVIKLING AS

Bruksenhe Adresse

v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

c/o Statsbygg, Postboks 232 Sentrum, 0103 OSLO

Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Andel

49 / 100

49 / 100

1 / 100

1 / 100

### My matrikkelenhet

Knr Gnr Bnr

3024 41 2580

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 409568 Tinglyst: 21.04.2023  
STATENS KARTVERK

**BÆRUM KOMMUNE**  
OPPMÅLING OG MATRIKSELKartverket Tinglysing  
Postboks 600 Sentrum  
3507 HØNEFOSS

Deres ref.:

Vår ref.:

22/22816-23/72892/IBRUS

Dato:

18.04.2023

**Dokumenter til tinglysing - Dragehodesvingen****Følgende dokumenter oversendes til tinglysing:**

Kommunenr.	Gnr./Bnr.	Dokumenttype
3024 Bærum	41/1003 – 2553 – 2554 - 2555	Melding til tinglysing
		Festekontrakt
		Erklæring om - festerett i grunn
		Samtykke
		Epost fra Advokat- Håvard Bakken - angående eierbrøk.
		Epost fra – matrikkelhjelp
		Fullmakt
		Signaturkort

Melding bes tinglyst.

Regning for tinglysningsgebyret bes merket med 22/22816-OS og sendes Bærum kommune,  
Geodata, postboks 700, 1304 Sandvika, sammen med de tinglyste dokumentene.Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: post@baerum.kommune.noBesøksadresse:  
Arnold Haukelands  
Plass 10Org. nr. 987780338  
Bank:  
Telefon:  
Faks:**KLART SPRÅK?**  
Hjelp oss å bli bedre:  
klartsprak@baerum.kommune.no

Rett kopi bekreftes





Viser til melding til tinglysing og vedlagt epost fra advokat Håvard Bakken.

Eierbrøk oppgitt i melding til tinglysing er ikke riktig. Fester og bortfester til eiendommen har frasagt seg rettigheter til grunnen under bakken. Dette fremgår i vedlagt erklæring.

Oppsummert eierbrøk ifølge advokat Håvard Bakken blir følgende:

Markjordbæret borettslag orgnr. 929175573 har andel ½.

Eplerosen borettslag orgnr. 829174642 har andel ½.

Statsbygg er ikke reell eier av 41/1003 og skal ikke ha noe eierskap til anleggseiendommen, se epost fra Adv. Bakken.

Vier til lignende sak med dokumentnr. 64658.

Jan Bruskerud  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

Til:  
Kartverket Tinglysing

Rett kopi bekreftes  




**Jan Bruskerud**

---

**Fra:** Kristi Wettern  
**Sendt:** fredag 14. april 2023 13:44  
**Til:** Jan Bruskerud  
**Emne:** VS: Eierskap til anleggseiendom i Storøykilen på Fornebu

---

**Fra:** Håvard Bakken <Havard.Bakken@OBOS.no>  
**Sendt:** fredag 14. april 2023 13:40  
**Til:** Kristi Wettern <kristi.wettern@baerum.kommune.no>  
**Emne:** Eierskap til anleggseiendom i Storøykilen på Fornebu

Hei Kristi,

Jeg viser til kontakt om eierskap til anleggseiendommen som fradeles i Storøykilen.

Anleggseiendommen skal fradeles fra henholdsvis gnr 41 bnr 2553, 2554, 2555 og 1003. Bnr 2553 har Markjordbæret borettslag som hjemmelshaver, bnr 2554 og 2555 har Eplerosen borettslag som hjemmelshaver, og bnr 1003 har Statsbygg som hjemmelshaver. Det er tinglyst festkontrakter på alle eiendommene unntatt bnr 1003, men disse er i ferd med å slettes. Det er uansett avgitt erklæringer om at festforholdet ikke skal hefte i anleggseiendommen. Når det gjelder bnr 1003, er det som nevnt Statsbygg som er hjemmelshaver, men Statsbygg er ikke reell eier. Eiendommen vil bli overskjøtet til borettslagene på et senere tidspunkt. Hjemmelshaver til 1003 skal altså ikke ha noe eierskap til anleggseiendommen, og «bidrar» derfor heller ikke med noe areal inn i anleggseiendommen.

Ettersom det er de to ovennevnte borettslagene som skal være reelle eiere av anleggseiendommen, er det ønskelig at de gjøres til hjemmelshavere til ½ av anleggseiendommen hver.

Med vennlig hilsen  
**Håvard Bakken**  
advokat  
Advokatene i OBOS, MNA  
Tlf: 22865782/95872807



Hammersborg Torg 1 | Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo  
Telefon: 22865500 | [www.obos.no](http://www.obos.no) | [Meld deg på OBOS Nyhetsbrev](#)

**Jan Bruskerud**

---

**Fra:** Kristi Wettern  
**Sendt:** torsdag 23. mars 2023 13:18  
**Til:** Jan Bruskerud  
**Emne:** VS: Anleggseiendom CRM:0178311

---

**Fra:** Matrikkelhjelp - Kartverket <matrikkelhjelp@kartverket.no>  
**Sendt:** fredag 17. mars 2023 11:45  
**Til:** Kristi Wettern <kristi.wettern@baerum.kommune.no>  
**Emne:** SV: Anleggseiendom CRM:0178311

Hei

Ja, du kan sende melding til tinglysning. Men legg da ved et vedlegg som viser eierbrøk. Se dokumentet [Veileder for melding til tinglysning](#) kapittel 4.1.8 *Ny anleggseiendom fra flere matrikkelenheter* for utfyllende informasjon.

**Kartverket**

**Med vennlig hilsen**  
Åsulv Birkeland Stormoen  
Matrikkelhjelp  
Kartverket  
Tlf: 32 11 81 70  
[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

----- Opprinnelig melding -----

**Fra:** kristi.wettern <[kristi.wettern@baerum.kommune.no](mailto:kristi.wettern@baerum.kommune.no)>;  
**Mottatt:** Fri Mar 17 2023 10:59:52 GMT+0100 (sentraleuropeisk normaltid)  
**Til:** Matrikkelhjelp - Kartverket <[matrikkelhjelp@kartverket.no](mailto:matrikkelhjelp@kartverket.no)>; Matrikkelhjelp <[matrikkelhjelp@kartverket.no](mailto:matrikkelhjelp@kartverket.no)>;  
**Emne:** SV: Anleggseiendom CRM:0178311

**VARSEL:** Avsenderen er fra utenfra organisasjonen. Vær trygg på innholdet før du trykker på linker eller åpner vedlegg. Er du i tvil tar du kontakt med IT Servicedesk.

Hei og takk for raskt svar!

Betyr det at jeg kan sende inn melding til tinglysning selv om eierbrøken i føringen av anleggseiendommen ikke er riktig? Eventuelt med forklaring på hvor mye hver hjemmelshaver skal eie. Det er snakk om opprettelse av en anleggseiendom fra flere gnr/bnr.

Med hilsen

Kristi Wettern  
Overingeniør

Bærum kommune, Geodata

[www.baerum.kommune.no](http://www.baerum.kommune.no)

Besøksadresse:  
Arnold Haukelands plass 10, 1338 Sandvika



**Fra:** Matrikkelhjelp - Kartverket <[matrikkelhjelp@kartverket.no](mailto:matrikkelhjelp@kartverket.no)>  
**Sendt:** fredag 17. mars 2023 10:57  
**Til:** Kristi Wettern <[kristi.wettern@baerum.kommune.no](mailto:kristi.wettern@baerum.kommune.no)>  
**Emne:** SV: Anleggseiendom CRM:0178311

Hei

Matrikkelforskriften §62b regulerer hvem som kan føre og endre aktuell eier i matrikkelen. Kartverket er gitt rollen for å kunne endre registrert eier (aktuell eier) for matrikkelenheter som ikke er tinglyst, Kommunen har altså ikke tilgang til å endre dette etter opprettelse. Ved tinglysing vil aktuell eier erstattes av Tinglyst eier.

Se mer info her: <https://www.kartverket.no/eiendom/lokal-matrikelmyndighet/instruks-for-foring-eier-fester-og-kontaktperson-i-matrikkelen>



Med vennlig hilsen  
Åsulv Birkeland Stormoen  
Matrikkelhjelp  
Kartverket  
Tlf: 32 11 81 70  
[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

----- Opprinnelig melding -----

**Fra:** kristi wettern <[kristi.wettern@baerum.kommune.no](mailto:kristi.wettern@baerum.kommune.no)>;  
**Mottatt:** Fri Mar 17 2023 09:25:09 GMT+0100 (sentraleuropeisk normaltid)  
**Til:** Matrikkelhjelp - Kartverket <[matrikkelhjelp@kartverket.no](mailto:matrikkelhjelp@kartverket.no)>; Matrikkelhjelp <[matrikkelhjelp@kartverket.no](mailto:matrikkelhjelp@kartverket.no)>;  
**Emne:** Anleggseiendom

**VARSEL:** Avsenderen er fra utenfra organisasjonen. Vær trygg på innholdet før du trykker på linker eller åpner vedlegg. Er du i tvil tar du kontakt med IT Servicedesk.

Hei,

Jeg har matrikkelført en anleggseiendom, men eierbrøken er feil. Jeg prøvde å gå inn på feilretting av forretning, men fikk det ikke til.

Er det mulig å endre eierbrøken før innsending til tinglysing, eller må det rettes på en annen måte?

Med hilsen

Kristi Wettern  
Overingeniør

Bærum kommune, Geodata

[www.baerum.kommune.no](http://www.baerum.kommune.no)

Besøksadresse:

Arnold Haukelands plass 10, 1338 Sandvika

**Erklæring om festerett i grunn/anleggseiendom**

Som bortfester og fester av gnr 41 bnr 2553 i Bærum kommune erklærer vi at festeretten frafalles i anleggseiendommen som etableres under bruksnummeret.

Oslo/Bærum, 28/2-2023

For partene iht. firmaattest:

**Bortfester:**

**Fester:**

Markjordbæret borettslag  
org. nr. 929175573

Storøykilen Utvikling AS  
org. nr. 925853615



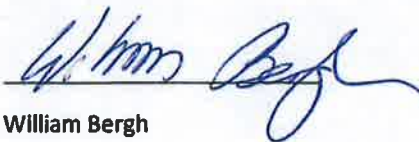
Marlene Wold



Kristine Tveitnes



Ekaterina Holt



William Bergh





Kontrakten gjelder framfeste <sup>1)</sup>

Innsenders navn (rekvirent): <b>HÅVARD BAKKEN</b>	Place for tinglysingsstempel <b>TINGLYST</b> DOKUMENTNR: <b>724 025</b> <b>01 JUL 2022</b> <b>STATENS KARTVERK</b>
Adresse: <b>PB 6666 SF. OLAVS Plass</b>	
Postnummer: <b>0129</b>   Poststed: <b>OSLO</b>	
Fødselsnr./Org.nr.: <b>120971</b>   Ref.nr.:	

Opplysninger i fellene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festerr.
3024	Bærum	41	2553	

Beskaffenhet: <sup>2)</sup>	Tomtens areal:	Tomtverdi:
<input type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggd	5438	218 451 252
Hva skal grunnen brukes til:		
<input checked="" type="checkbox"/> B eiendom	<input type="checkbox"/> F eiendom	<input type="checkbox"/> V kontor
<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off.vel
<input type="checkbox"/> A Annet		

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
929175573	Markjordbæret Borettslag	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
925 853 615	Storøykilen Utvikling AS	1/1

4. Festeavgift pr. år	Rett kopi bekreftes:  Håvard Bakken advokat MNA
kr 4000	

5. Festetid <sup>3)</sup>	Regnet fra – dato
Antall år	

6. Panterett for festeavgiften <sup>4)</sup>
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil _____ års forfalt festeavgift.
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. <sup>5)</sup>
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg. Se vedlegg Fester frafaller festeretten i grunnen/ anleggseiendommen som fradelles fra overflateeiendommen.

Dato	Bortfesterens underskrift	Festerens underskrift
21.06.2022		
Kartverket – rev 11/14	Festekontrakt	Side 1 av 3



Feste- kontrakten er i samsvar med:	<input type="checkbox"/> Oppmålingsinstans
Regulering av festeavgift	<input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:
Innlæsningsrett	<input type="checkbox"/> Rett til innlæsnning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI. <input type="checkbox"/> Rett til innlæsnning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdragelse og pantsettelse  Vilkår til fordel for panthavere	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NBI Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.  Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) feste kontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for innlån til ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og feste kontrakten dekkes av:  (herunder gebyr for oppmålingsforetning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne feste kontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne feste kontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig
Elektronisk kommunikasjon	<input type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	(Empty field)

Dato 21.06.2022	Bortfesters underskrift <i>Maren Wold</i> E. Prokurenær	Festers underskrift <i>William P. Berg</i>
--------------------	---	---

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplare	
<b>9. Underskrifter</b> <span style="float: right;"><b>Feste</b></span>	
Sted <b>Bærum</b>	Dato <b>21.06.2022</b>
Bortfesterens underskrift <b>Marlene Wold</b> <i>E. Bobrineva</i>	Gjentas med blokkbokstaver <b>MARLENE WOLD</b> <b>EKATERINA BOBRINEVA</b>
Sted <b>Bærum</b>	Dato <b>21.06.2022</b>
Festerens underskrift <i>* Ingrid Røien</i> <i>William O. Bergh</i>	Gjentas med blokkbokstaver <b>KRISTINE TVEITNES</b> <b>WILLIAM OSCAR BERGH</b>
Sted	Dato
Grunneier samtykke <b>* KRISTINE TVEITNES</b>	Gjentas med blokkbokstaver <i>Signerer også på vegne av Statsbygg som hjemmelshaver iht. fullmakta</i>
<b>Noter</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtfesteloven § 42.</li> <li>2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes Inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysningstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.</li> <li>3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det eies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlengt etter tomtfestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtfestelovens kapittel II.</li> <li>4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtfesteloven § 14.</li> <li>5) Her påføres kun rettslidelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.</li> </ol>	

**Erklæring om festerett i grunn/anleggseiendom**

Som bortfester og fester av gnr 41 bnr 2554 og 2555 i Bærum kommune erklærer vi at festeretten  
frafalles i anleggseiendommen som etableres under bruksnummeret.

Oslo/Bærum, 28/2-2023

For partene iht. firmaattest:

Bortfester:

Fester:

Eplerosen borettslag


Storøykilen Utvikling AS

org. nr. 829174642

org. nr. 925853615

  
\_\_\_\_\_

Marlene Wold

  
\_\_\_\_\_

Kristine Tveitnes

  
\_\_\_\_\_

Ida Lereng

  
\_\_\_\_\_

William Bergh

Nett kopi bekreftes  




Rekvirent i m. lugebrev-  
rekvirent ikke oppgitt  
937 052 7660  
Festeavtale / Fødselsnr.

Kontrakten gjelder framfeste <sup>1)</sup>

Innsenders navn (rekvirent): <b>HÅVARD BAKKEN</b>	Plass for tinglysingsstempel <b>TINGLYST</b> DOKUMENTNR. <b>724 2601</b> <b>01 JUL 2022</b> STATENS KARTVERK
Adresse: <b>PB 6666 ST. OLAVS PLASS</b>	
Postnummer: <b>0129</b>   Poststed: <b>OSLO</b>	
Fødselsnr./Org.nr.: <b>126971</b>   Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
3024	Bærum	41	2554	
3024	Bærum	41	2555	
3024	Bærum	41	2556	

Beskaffenhetsnr. <sup>2)</sup>  
 1 Bebyggd  2 Ubebyggd | Tomtens areal: **6616** | Tomteverdi: **218 451 252**

Hva skal grunnen brukes til:  
 B eiendom  F eiendom  V kontor  I Industri  L Landbruk  K Off.vei  A Annet

**2. Bortfestes av**

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
829174642	Eplerosen Borettslag	1/1

**3. Til**

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
925 853 615	Storøykilen Utvikling AS	1/1

**4. Festeavgift pr. år**  
kr 4000

**5. Festetid <sup>3)</sup>**  
Antall år | Regnet fra - dato

**6. Panterett for festeavgiften <sup>4)</sup>**

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for innlitt års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

Rettkopi bekreftes:

**Håvard Bakken**  
advokat  
MNA

**7. Supplørende tekst. <sup>5)</sup>**  
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg. Se vedlegg.

*Fester fratrukker festebrevet i grunnen / anleggseiendommen som fratrukes fra overflateeiendommene,*

Dato <b>21.06.2022</b>	Bortfesterens underskrift <i>Martine Wold</i>	Festerens underskrift <i>Håvard Bakken</i>
---------------------------	--	---

*Andreas Tvedes*

Festekontrakt og vilkår (som ikke skal tinglyses)		Dokumentation av registrering (registrerte partene)	
Festekontrakten er i samsvar med:	<input type="checkbox"/> Oppmålingsforretning	Dokument	
Regulering av festeavgift	<input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som avviker fra tomtefesteloven § 15:		
Innløsningsrett	<input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI. <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for innlitt ett års forfall festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:  (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	<input type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Dato	Bortfesterens underskrift	Festerens underskrift
21.06.2022		
Kartverket - rev. 11/14	Festekontrakt	Side 2 av 3

Denne feste kontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver part.	
<b>9. Underskrifter</b>	
Sted Bærum	Dato 21.06.2022
Bortfesters underskrift Marlene Wold <i>Marlene Wold</i>	Gjentas med blokkbokstaver MARLENE WOLD STIAN NORDENA CARLSEN
Sted Bærum	Dato 21.06.2022
Festers underskrift <i>Kristine Tveitnes</i> William Oslar Bergh	Gjentas med blokkbokstaver KRISTINE TVEITNES WILLIAM OSLAR BERGH
Sted	Dato
Grunneier samtykke *KRISTINE TVEITNES signerer også på vegne av Statsbygg som hjemmelshaver, iht. fullmakt.	
<b>Noter</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>Med framfeste er ment feste forhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.</li> <li>Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med feste kontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsværdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.</li> <li>For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 6. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.</li> <li>Dersom dette feltet ikke fylles ut her man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.</li> <li>Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.</li> </ol>	





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0400 (Mona Zomlot)  
Vår referanse: 3544587/24575139  
Bestilling: C3 2024-08-06 (3) 2

Dato  
06.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b> 3388325	<b>Embete:</b> 200	<b>Registrert:</b> 25.11.2020	<b>Rettsstiftelse:</b> PANTEDOKUMENT REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN S
----------------------------	-----------------------	----------------------------------	--

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	41	1003	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Returneres til

Megleroppgjør AS Postboks 6666 St. Olavs plass 0129 Oslo Begjært av 982577675 Megleroppgjør AS Merk evt.faktura <b>835-19-9003</b>	<b>Pantedokument Fast eiendom</b>  Oppdragsnr. <b>835-19-9003</b>
--	--

Opplysningene i feltene 1-5 registreres i grunnboken

1. Pantsetter	
Navn Storøykilen Utvikling AS	Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9 siffer) 925 853 615
 Deknr: 3388325 Tinglyst: 25.11.2020 STATENS KARTVERK	
- Angivelse av pantekravet kr. 4 416 000 000,-	Beløp med bokstaver firemilliarderfirehundreogsekstenmillioner 00/100

2. Panthaver
Navn 982577675 Megleroppgjør AS

3. Til sikkerhet for betaling av kapitalen med renter, omkostninger m.m., pantsattes:						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Ideell andel
3024		41	1003			1/1

4. Avtalt prioritet
Obligasjonen har opptrinnsrett

5. Tinglysingsperre
Pantsetter erklærer at eiendommen ikke kan overskjøtes, pantsattes, utleies eller beheftes på noen måte, uten etter skriftlig samtykke fra : 982577675 Megleroppgjør AS

6. Betalingsbetingelser/vilkår (tinglyses ikke)	
Omfang	Beløpet representerer salgssum for den pantsatte eiendom, og obligasjonen skal tjene som sikkerhet for partenes rettigheter og forpliktelser etter avtalen, samt for OBOS Nye Hjem AS vederlag og utlegg iht oppdragsavtalen. Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jfr. panteloven §§ 2-2, 2-3 og 2-4.
Forsikring	Pantsetter plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret. Hvis forsikringspremien ikke betales ved forfall, er kreditor berettiget til å dekke den for Pantsetterens regning. Eventuell brannskadeerstatning eller annen erstatning som følger av at eiendommen blir skadet eller helt eller delvis går til grunne, kan kreditor kreve i sin helhet benyttet til, innfrielse av gjelden, med de begrensninger som følger av lov eller avtale.
Ekstraordinært forfall	Kreditor kan kreve innfrielse straks hvis det inntreffer forhold som nevnt i pantelovens § 1-9, herunder hvis plikten til å betale renter og avdrag i rett tid blir vesentlig misligholdt, pantet ikke forsvarlig vedlikeholdt, vesentlig forringet i verdi, ikke holdes tilstrekkelig forsikret, ved akkord eller konkurs, eller hvis Pantsetter har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger. Pantsettelsen skjer etter regler i lov om pant av 8. februar 1980 nr. 2. Hvis gjelden ikke blir betalt ved forfall kan kreditor søke hel eller delvis dekning i den pantsatte eiendom gjennom tvangsauksjon eller tvangsbruk uten forutgående søksmål etter reglene i tvangsfullbyrdslovens. Kreditor kan også foreta inndrivelse uten søksmål i samsvar med tvangsfullføringslovens § 7-2 bokstav (a) uten først å sette eiendommen til tvangsauksjon. Ved overgang av eiendommen til ny eier, anses lånet forfalt til betaling.



7. Erklæring om sivilstand m.v.	
1. Er pantsetter(e) gift eller registrerte partner(e)?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares
2. Er pantsettere gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som Pantsettere?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som Pantsetteren(e) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/ registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

8. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato: <i>Fomebu 29.10.20</i>	
Pantsetteren(e)s underskrift(er) <i>Institutt, Seip</i> <i>William O. Bergh</i>	Navn gjentas med maskin eller blokkbokstaver Storøykilen Utvikling AS (etter fullmakt) <i>KEISTINE T. SEIP</i> <i>WILLIAM O. BERGH</i>

Jeg/vi bekrefter at Pantsetteren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	2. vitneunderskrift
Navn med blokkbokstaver <i>Kristin E. Christiansen</i>	Navn med blokkbokstaver
Adresse	Adresse

Som pantsetter(ne)s ektefelle(r)/registrerte partnere(e), samtykker jeg/vi i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.

Sted, dato		
Ektefelle / reg. partners underskrift	Underskrift blokkbokstaver	Personnr

Jeg/vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	2. vitneunderskrift
Navn med blokkbokstaver	Navn med blokkbokstaver
Adresse	Adressetype

9. Erklæring om sivilstand m.v for hjemmelshaver	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshaver? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
Som hjemmelshaver samtykker jeg i pantsettelsen	
10. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato Tornebu, 29.10.20	
hjemmelshavers underskrift <sup>1)</sup> Kristine T. Seip	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver STATSBYGG lhht. fullmakter KRISTINE T. SEIP Fødselsnummer /Org.nr. (11/9 siffer): 971 278 374
Dato	Ektefellens/reg. partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<sup>1)</sup> Jeg vi bekrefter at hjemmelshaver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	Kim E. Christiansen Eiehovdveien 11
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	





# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Dragehodesvingen 12  
1360 FORNEBU  
Gnr./Bnr.: 41/2553  
Andelsnr. : 26  
Bærum kommune

## Areal

Andelsleilighet  
Bruksareal: 61 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 61 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 30.07.2024

## Bygningssakkyndig selskap

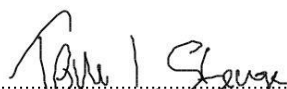
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tom Ivar Stensen

Mobil: 95368338

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	30.07.2024
Referansenummer	15059773
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0400
Hjemmelshaver/selger	Anna Eline Zaborowski
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Anna Eline Zaborowski
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	22 °C
Rapportdato	07.08.2024 17:31

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Dragehodesvingen 12
Postnummer/sted	1360 FORNEBU
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	41/2553
Andelsnr.	26
Borettslag / Sameie	Markjordbæret Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 5437 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	2023		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Markjordbæret Borettslag, beliggende på Fornebu, i Bærum kommune. Borettslaget består av 103 andeler og har felles tomt. Fellesområdet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, brostein, plenarealer, lekeplass, trær og prydbusker.

Boligbygg over 5 etasjer, samt parkeringskjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong. Bærende vegger og etasjeskillere i hovedsak av betong. Yttervegger består av teglstein. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med membran/takpapp (Taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse 44dB. Vinduer og balkongdør fra byggeår med karmen av tre, 3-lags glass og metallbeslag. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme i gulv. Gulvvarme i entré, stue, bad og begge soverom.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang med heis. Leiligheten har callinganlegg.

Leiligheten består av: Entré, bad, to boder, to soverom, stue/kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller med lader til elbil.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



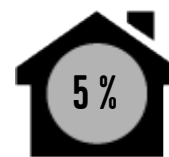
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	--------------------------

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3.etasje	56			56	8
	Entré, 2 boder, 2 soverom, stue/kjøkken				Balkong
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	56	5		61	8
<b>Total bruksareal: 61 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Selskapslokale, utendørs og innendørs sykkebod, utearealer og lekeplass.

Balkong i 3.etasje oppmålt til 8 m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten disponerer bod i kjeller på 5 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Leiligheten inneholder 51 m<sup>2</sup> P-ROM og 5 m<sup>2</sup> S-ROM. S-ROM består av innvendige boder.



# Rapport

## Våtrom - Bad

---

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap over servant med overlys. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet regndusj og hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i Himling. opplegg for vaskemaskin.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

### TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering.  
Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

## Kjøkken

---

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning fra byggeår med glatte fronter og benkeplater av laminat. Planlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrrert kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Nedfelt platetopp. Ventilator i overskap som drives av det balanserte ventilasjonsanlegget. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper under oppvaskkum. Komfyrvakt.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Glatte innerdører og innerdør med glassfelt.  
Vannbåren varme i gulv i stue, begge soverom, bad, stue/kjøkken.  
Balansert ventilasjon.  
Skyvedørgarderobe på soverom 1.  
Utvendig fjernstyrt solskjerming på begge soverom.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

## Etasjeskiller - 3. etasje

---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom 1.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetsmåling

      Skjevhetsmåling

Det registreres kun mindre målbare skjevheter.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til 1 mm i soverom og 0 mm i stue.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør med rør-i-rør system.

Vanninntaksrør i plast.


Leilighetens stoppekraner er plassert i fordelerskap på bad og i entré.

Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme i gulv og varmegjenvinning i ventilasjonsanlegg.

Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Ventilasjon

      Ventilasjon

Filterskifte hver 6.måned, ifølge selgers opplysninger.
---

 **TGIU**      Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
---

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

I stue og soverom er takhøyden målt til 2,71 meter og på bad er takhøyden målt til 2,30 meter.

## Elektrisk anlegg

---

Sikringskap med automatsikringer og hovedbryter plassert i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år:Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut:Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.


Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng.
---	--

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler, sprinkleranlegg og brannslukningsutstyr.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db44.

Vinduer og terrassedør (skyvedør) med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår), utvendig kledd med metallplater.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på 8 m<sup>2</sup>.  
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.  
Rekkverkshøyde er målt til 1 meter.  
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:  
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt vedrørende "nyanlegg", datert 19.04.2022.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 25.07.2024.



## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygnings sakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygnings sakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

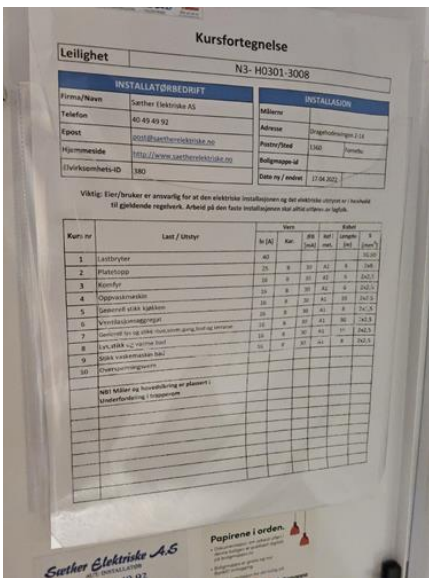
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt ]



# Verdirapport DRAGEHODESVINGEN 12



EIE eiendomsmegling

Rapport utført av EIE Eiendomsmegling AS den 13.08.2024



Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastssettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastssettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.



En tjeneste fra  
Eiendomsmegling AS



# Dragehodesvingen 12, 1360 FORNEBU

Borettslagsleilighet (i blokk) på selveiertomt, bygget i 2023

MARKJORDBÆRET BORETTSLAG ORG 929175573 ANDEL 26

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

Verdivurdert til

# 7 400 000 - 7 850 000

- Fellesgjeld      7 400 000 - 7 850 000 Totalt      134 545 - 142 727 m<sup>2</sup> pris

P-ROM	55 m <sup>2</sup>	Byggeår	2023
BRA	59 m <sup>2</sup>	Soverom	-
		Etasje	3



Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

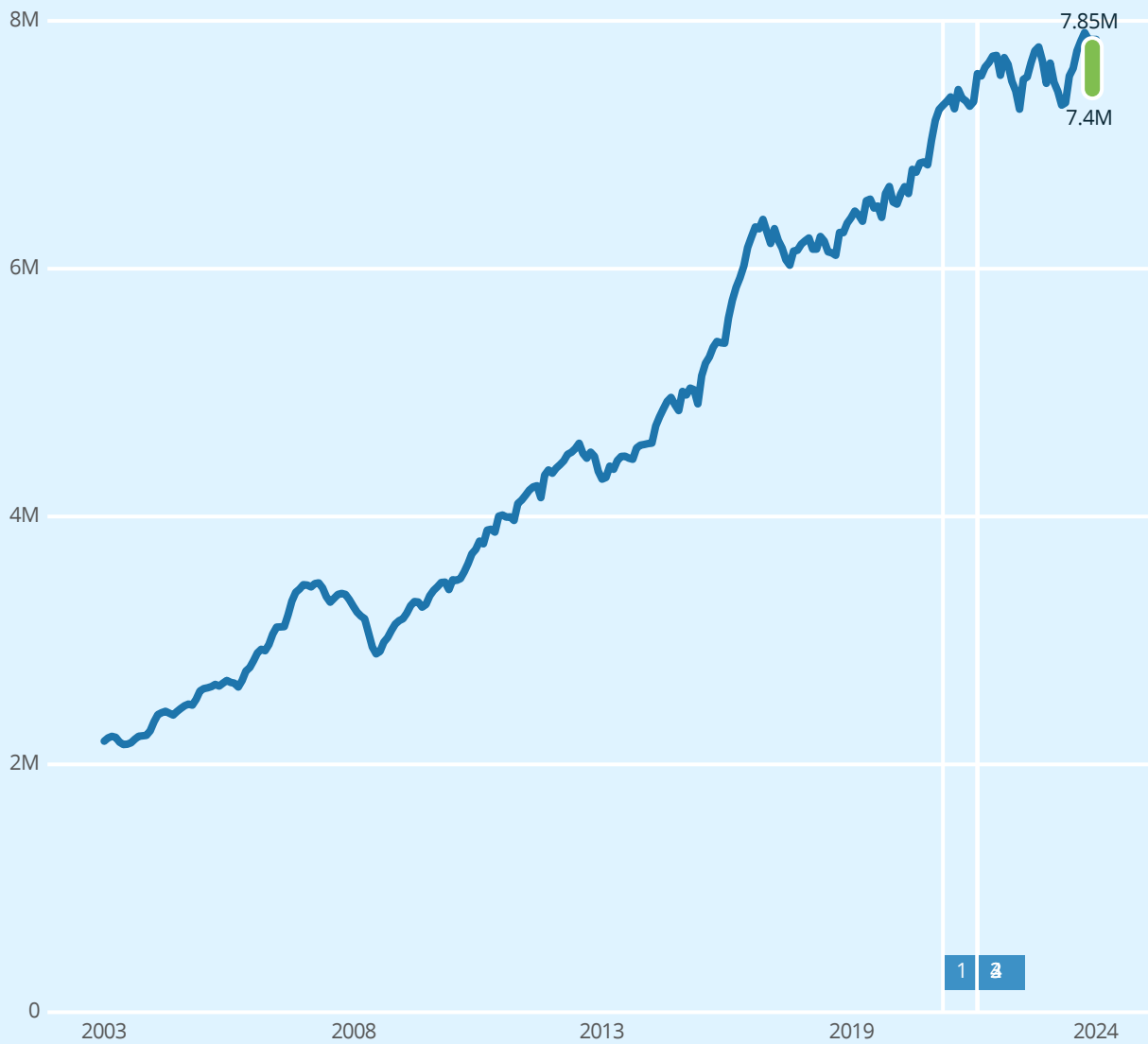
## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Finn Thorsagers vei 12, 1360 FORNEBU 73 m <sup>2</sup> 2019 1. etg 2 sov	05.04.2022	9 550 000	<b>10 200 000</b>	0	10 200 000	<b>139 726</b>
<b>2</b> Finn Thorsagers vei 1, 1360 FORNEBU 67 m <sup>2</sup> 2019 2. etg 2 sov	30.01.2023	7 990 000	<b>7 850 000</b>	0	7 850 000	<b>117 164</b>
<b>3</b> Finn Thorsagers vei 1, 1360 FORNEBU 66 m <sup>2</sup> 2019 1. etg 2 sov	27.05.2024	8 200 000	<b>8 050 000</b>	0	8 050 000	<b>121 970</b>
<b>4</b> Finn Thorsagers vei 3, 1360 FORNEBU 63 m <sup>2</sup> 2019 2. etg 2 sov	01.12.2022	7 500 000	<b>7 000 000</b>	0	7 000 000	<b>111 111</b>
<b>5</b> Finn Thorsagers vei 4, 1360 FORNEBU 65 m <sup>2</sup> 2019 5. etg 2 sov	26.05.2023	7 950 000	<b>7 890 000</b>	0	7 890 000	<b>121 385</b>
<b>6</b> Finn Thorsagers vei 4, 1360 FORNEBU 61 m <sup>2</sup> 2019 1. etg 2 sov	12.04.2023	6 990 000	<b>7 100 000</b>	0	7 100 000	<b>116 393</b>
<b>7</b> Finn Thorsagers vei 4, 1360 FORNEBU 66 m <sup>2</sup> 2019 4. etg 2 sov	20.09.2021	6 900 000	<b>6 950 000</b>	0	6 950 000	<b>105 303</b>





# Eiendommens salgshistorie



Salg



Denne verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

- 1 Garasje, anneks19.04.2021
- 2 Blokk07.01.2022
- 3 Blokk07.01.2022
- 4 Blokk07.01.2022

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
22.06.2023	22.06.2023	22.06.2023	-	3 025 000	0	3 025 000	1

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



## Leiligheter til salgs i 1360 FORNEBU nå

**16**  
leiligheter til salgs

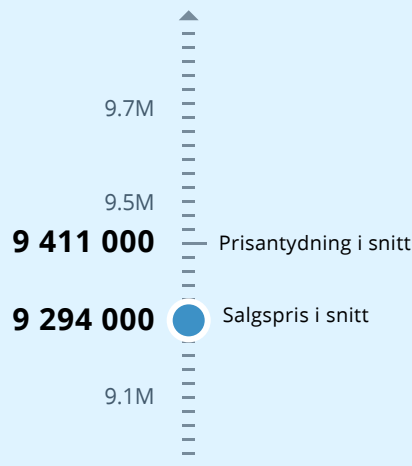


Annonsene har i snitt ligget ute i

**51**  
dager

## Leiligheter solgt i 1360 FORNEBU siste 3 mnd

**12**  
leiligheter solgt

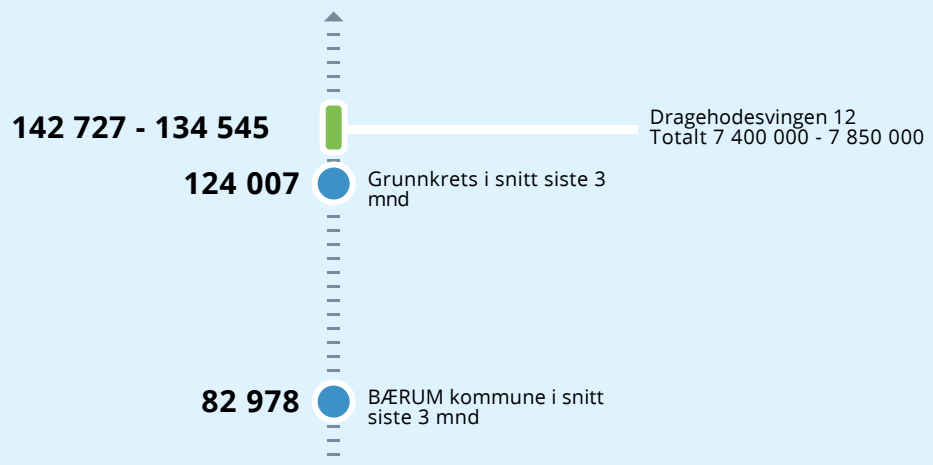


Solgt i snitt i løpet av

**34**  
dager

for 0.1% under prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240400		
Adresse	Dragehodesvingen 12				
Postnr.	1360	Sted	Fornebu		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 3 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr	8591911		
Selger 1 Fornavn	Anna Eline	Etternavn	Zaborowski		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Kommentar

### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar Har ladeboks i kjeller i tilknytning til parkeringsplass 71
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar Bygges ytterligere trinn i Storøykilen.
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar



**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar: Vært rotter utendørs, har avtale med firma med feller.

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Nabolagsprofil

Dragehodesvingen 12 - Nabolaget Fornebu - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚶 Oksenøya Linje 31	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 🚶 3 km
🚶 Lilleaker Linje 13	7 min 🚶 4.1 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚶 10.9 km
✈ Oslo Gardermoen	47 min 🚶

## Skoler

Oksenøya skole (1-5 kl.) 371 elever, 20 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Storøya skole (1-7 kl.) 364 elever, 17 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 347 elever, 17 klasser	27 min 🚶 2 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 392 elever, 26 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	7 min 🚶 4.2 km
Oslo International School 90 elever	13 min 🚶 7.1 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

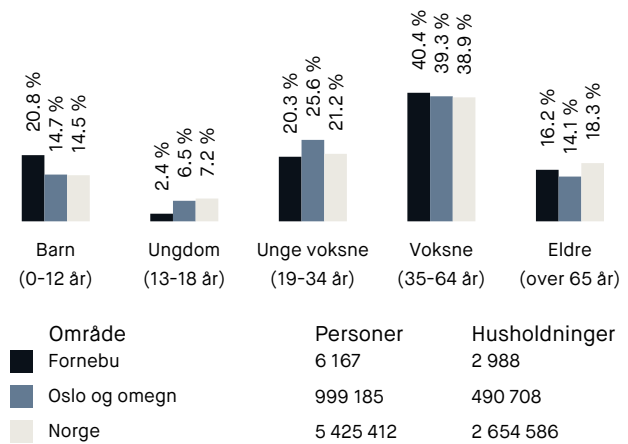
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Oksenøya barnehage (1-5 år) 121 barn	6 min 🚶 0.4 km
Storøya barnehage (1-5 år) 93 barn	8 min 🚶 0.6 km
Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	9 min 🚶 0.7 km

## Dagligvare

Nærbutikken Oksenøya PostNord, søndagsåpent	11 min 🚶 0.8 km
Coop Prix Fornebu PostNord, søndagsåpent	11 min 🚶 0.8 km

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Vedlikehold hager

Godt velholdt 92/100

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

## Vedlikehold veier

Godt velholdt 91/100

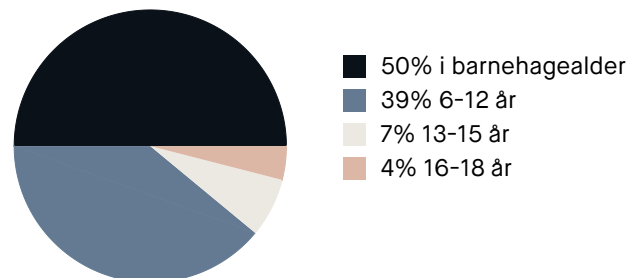
## Sport

🚶 Storøya kunstgress	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, bordtennis, f... 0.7 km	
🚶 Holtekilen balløkke	12 min 🚶
Ballspill 0.9 km	
🚶 SATS Fornebu	11 min 🚶
🚶 Feel24 Fornebu (planlagt 2025)	19 min 🚶

## Varer/Tjenester

📍 Fornebu S	14 min 🚶
📍 Apotek 1 Fornebu	14 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



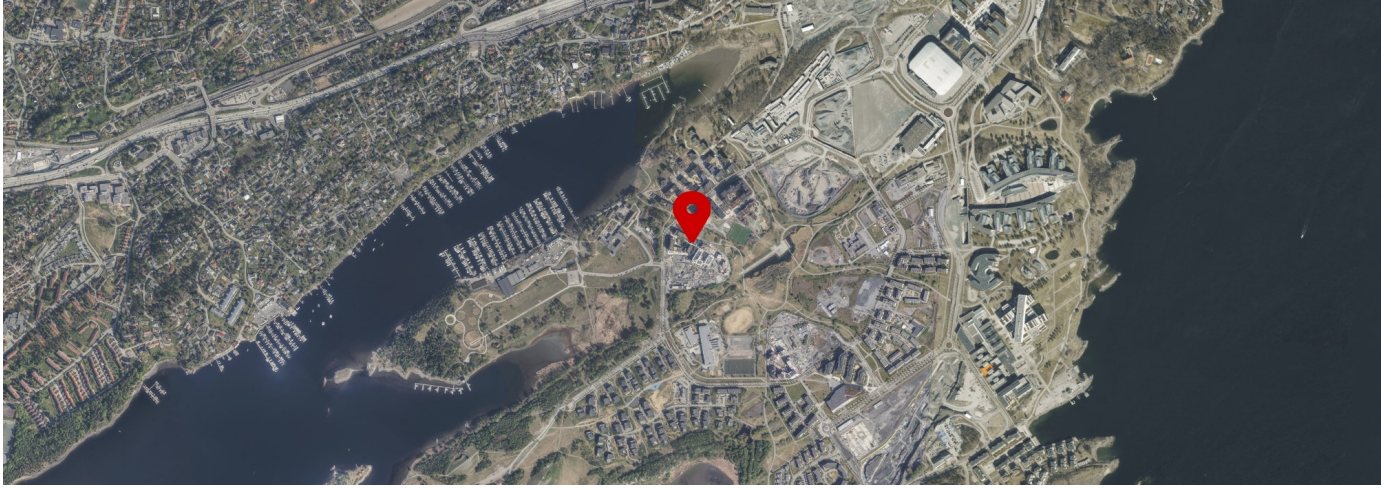
0% 47%

■ Fornebu  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Sandvika Eiendomsmegling AS  
EIE Sandvika v/Mona Zomlot  
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA  
E-post: WM264\_3002496@usermail.webmegler.no

7967780

756/3008

05.08.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.08.2024.

Boligselskap: 756 Markjordbæret Borettslag  
Organisasjonsnr: 929.175.573  
Andelseier: Anna Eline Zaborowski  
Leieobjektnr: 3008  
Adresse: Dragehodesvingen 12, 1360 FORNEBU  
Andelsnummer: 26  
Borettsinnskudd: kr 3.025.000,-  
Hjemmeside: Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8591911.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- OBOS tilknyttet borettslag. Eier må tegne OBOS medlemskap.
- Forsikret i Tryg forsikring med polisenumr. 8591911
- 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.
- Garasje: Garasjeplasser ligger i egen anleggseiendom, og eies med en halvpart hver av Markjordbæret og Eplerosen borettslag. De som kjøper parkeringsplass disponerer de som en vedtektsfestet bruksrett i borettslaget, som del av borettslagets fellesareal. Garasjeleie faktureres særskilt i tillegg til felleskostnader for leiligheten. Administrasjonskostnader ved eierskifte belastes etter gjeldende satser. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser.
- 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.
- 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 10 års avdragsfrihet. Lånet ble utbetalt 07.07.2023 med rente 4,80% (nominell). Det må påregnes renteøkninger. 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](http://www.bygr.no). Informasjon om Bygr; [www.bygr.io](http://www.bygr.io) Har du ikke mottatt e-post med påloggings-informasjon, ta kontakt: [support@bygr.io](mailto: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@styrommet.no](mailto:markjordbaeret@styrommet.no).
- Felleskostnader øker med 7% fra 1. juli.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208141708 A		242.525.000,-	38 år 11 md.	12	01.07.2028	Flyt	5,45%

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

#### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 17.275,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.536,-
Kapitalkostnader OBOS01	13.739,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
109,-		102.339,-	21.692,-	3.025.000,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98208141708	3.025.000,-	13.739,-	01.07.2028	2.407,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3.026.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

#### Kapitalkostnader

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

## Kontaktinformasjon:

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

## Annen informasjon:

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

## Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto: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/Markjordbæret Borettslag , 0 , e-post: [markjordbaeret@styrommet.no](mailto:markjordbaeret@styrommet.no).

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

## Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

## Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS



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

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

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

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto: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 md. 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,-

### **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](mailto: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 overtagelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres 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.

- 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).

### 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](mailto: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](mailto: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. 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.**

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref:

Dato:

### **SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post:

---

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_

---

Borettslagets stempel og underskrift





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 756

Markjordbæret Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Markjordbæret Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

21. mai 2024 kl. 18:00, Oksenøya Barneskole, Forneburingen 78..

### 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 2023
7. Fastsettelse av styrehonorar for 2024
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Oppdatering av ordensreglene
10. Endring av vedtektene
11. Tiltak for å redusere innsyn på balkong og terrasse

Med vennlig hilsen,

**Styret i Markjordbæret Borettslag**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår styreleder Øyvind Bjørge som møteleder

**Forslag til vedtak**

Styreleder Øyvind Bjørge er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de registrerte stemmeberettigede som godkjent.

---

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. Protokollfører og protokollvitner velges på møtet.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] 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 Årsrapport 2023 .pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer for 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mye jobb med styrearbeid, så det bør kompenseres noe.

Gjennomsnittlig styrehonorar i 2022 (Oversikt fra Obos)

Antall boliger / honorar per bolig:

- 6–30 boliger – 1963 per bolig
- 31–80 boliger – 1821 per bolig
- 81–250 – 1560 per bolig
- 251 og oppover – 1133 per bolig



### Styrets innstilling

Siden det har vært et svært hektisk år med ny oppstart, og 3 av styremedlemmene også var beboerrepresentanter med mye befaringer og møter også før overlevering tilbake til februar, så betraktes dette som et fullt år, selv om styret formelt ble valgt tidlig på høsten.

Styret har gått ut fra fra Obos i 2022, men øker med 100kr pga prisvekst, slik at vi lander på 1660 pr bolig. Dette utgjør en total ramme på kr 170.980,-, som er tatt med og avsatt for i regnskapet for 2023.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170.980 som det er avsatt for i regnskapet, og som er i tråd med snitt for sammenlignbare Obos borettslag.

---

### Sak 7

## Fastsettelse av styrehonorar for 2024

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at årets styrehonorar fastsettes i forkant, slik at man kan få riktig beløp med i 2024 regnskapet, men vil bli fordelt og utbetalt etterskuddsvis.

### Styrets innstilling

Som for 2023 foreslås å ta utgangspunkt i snitt for sammenlignbare Obos borettslag.

Styret foreslår derfor å prisjustere styrehonoraret for 2024 med resultat fra frontfag lønnsforhandling på 5,2%

### Forslag til vedtak

Styrehonorar for 2024 fastsettes til kr 179.870

---

### Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på møtet.

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på møtet.

---

Sak 9

## Oppdatering av ordensreglene

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har på bakgrunn av tilbakemelding av beboere foreslått mindre endringer og presiseringer av ordensreglene.

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler generalforsamlingen å godta justeringene som foreligger.

**Forslag til vedtak**

Nye ordensregler vedtas.

**Vedlegg**

2. 0756 Markjordbæret Borettslag Husordensregler.pdf

3. Forslag til nye Husordensregler Markjordbæret Borettslag.pdf

---

Sak 10

## Endring av vedtektene

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å inkludere presiseringer i vedtektene slik at det er tydeligere når det er naturlig å viderefakturere den enkelte andelseier i spesifikke situasjoner. I tillegg ønsker vi å endre teksten angående oppvarming til hvordan det faktisk utføres.

**Endring i eksisterende paragraf.**

**\$6-1 Felleskostnader**

Eksisterende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

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

#### Legge til ny paragraf

#### \$6-4 Viderefakturering av kostnader

1. Egenandel ved bruk av boligforsikring

Om borettslagets forsikring benyttes, vil andelseier belastes for egenandelen dersom skadeforholdet ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar iht. vedtektene.

1. Kostnader ved brannutrykning

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.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å godta justeringene som foreligger.

#### Forslag til vedtak

Nye vedtekter vedtas.

---

Sak 11

### Tiltak for å redusere innsyn på balkong og terrasse

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Flere beboere har bedt om tillatelse til å installere uttrekkbar solskjerming for å begrense innsyn. Styret forstår problemstillingen, men ønsker samtidig at faste installasjoner skal være helhetlig, og følge et kvalitetsnivå som boligprosjektet representerer. Behovet kan sees i sammenheng med etablerte retningslinjer for solskjerming og faste installasjoner.

Styret ønsker å unngå opplevelsen av at enkelte terrasser/balkonger kan «bokse» seg inn. Siden dette berører hele fellesskapet ønsker vi at generalforsamlingen tar stilling til om det er ønskelig med å skjerme for innsyn med faste installasjoner. Styret ser for seg følgende muligheter:

#### Prosess

Styret foreslår å benytte eksisterende instruks for faste installasjoner. Dette er en instruks som krever søknad til styret.

Følgende tillegg for skjerming mot innsyn foreslås som alternative løsninger. Det er ikke gitt at alle løsningene fungerer for alle boenheter siden de ulike løsningene krever ulike festeanordninger. Vi foreslår å ikke sette

begrensning på hvilken løsning som kan brukes hvor, det må vurderes for hver enkelt sak hva som er mest hensiktsmessig.

### Mulige løsninger

#### Zip Screen

- Ramme festes i balkongtak og eget tregulv
- Duk og ramme tilsvarende de som monteres på vindu

#### Uttrekkbar levegg, takmontert

- Rull festes i balkongtak
- Festeanker monteres i eget tregulv
- Monteres uten innkassing av rull
- Farge på duk må følge standard i instruks for solskjerming

#### Uttrekkbar levegg, Veggmontert eller rett på terrasse

- Rull og feste monteres i terrasse, fasede og/eller levegg.
- Farge på duk og ramme må følge standard i instruks for solskjerming

Bilder med eksempler på montering av hvert alternativ er vedlagt saken.

#### a)

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

- For Tiltak for å redusere innsyn på balkong og terrasse
- Mot Tiltak for å redusere innsyn på balkong og terrasse

#### b)

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

1. Ja, vi ønsker å tillate skjerming mot innsyn. Aksepterer screen og uttrekkbar levegg. Ingen begrensning til hvor det monteres.
2. Ja, vi ønsker å tillate skjerming mot innsyn. Aksepterer screen og uttrekkbar levegg. Begrenset montering til å gjelde kun kortsidene av terrasse/balkong.
3. Nei, støtter ikke forslaget.

### Vedlegg

4. Zip Screen.jpg
  5. Takmontert Levegg.jpg
  6. Veggmontert Levegg.jpg
-



# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Øyvind Solberg Bjørge	Dragehodesvingen 8
Styremedlem	Soheila Ariyan	Dragehodesvingen 14
Styremedlem	Louise Engelhart H Dale	Dragehodesvingen 6
Styremedlem	Jøran Kleiven	Dragehodesvingen 8
Styremedlem	Hiep Tran	Dragehodesvingen 4

## Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes via innlogging på [vibbo.no](http://vibbo.no).

Styrets e-postadresse er [markjordbaeret@styrerommet.no](mailto:markjordbaeret@styrerommet.no).

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Markjordbæret Borettslag

Borettslaget består av 103 andelsleiligheter.

Markjordbæret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929175573, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

41            2553

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Markjordbæret Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.

## Styrets arbeid

### Oppstart av nytt styre i nytt borettslag har som forventet vært krevende første året.

Styret har i 2023/24 bestått av:

Styreleder: Øyvind Bjørge (var også beboerrepresentant fra februar)

Nestleder: Jøran Kleiven

Styremedlem: Soheila Ariyan (var også beboerrepresentant fra februar)

Styremedlem: Louise E. H. Dale (var også beboerrepresentant fra februar)

Styremedlem: Hiep Tran

Styret har siden opprettelsen høsten 2023 hatt jevnlige møter med intervall på omtrentlig hver 3.- 4. uke.

Det har vært mange krevende oppgaver styret har stått ovenfor og det nevnes her de større i korte trekk.

1. Før innflytting fra april 2023 har Midlertidig styre (Obos) i forkant inngått flere avtaler på vegne Markjordbæret borettslag. Det har vært en større jobb for vårt styre å få oversikt over alle inngåtte avtaler. Noen avtaler er inngått for lengre perioder, opp til 10 år. Noen er inngått med høy pris/kostnad. En målsetning styret har er å holde bokostnadene lave. Til eksempel var gartneravtalen på over 600.000 pr. år med 5 års binding, og de ville også ta full betaling 1. år. Her fikk vi fristilt oss fra binding slik at vi etter årets sesong står fritt til å velge ny leverandør, vi fikk redusert årlig sum med nesten 100.000 og redusert første år med 1/3.
2. Det har vært behov for oppfølging i forhold til serviceavtaler og innkjøringsproblemer med heis, varme, lys, renhold, gårdsservice, nøkler og tilgang, vaktmester, parkeringskontroll, garasjeport, brannvesen, brannvarsling/branntavler, gartner, wifi/internett, ventilasjon, porttelefoner, postkasser, billadeproblemer og bygningproblemer i fellesområdet.
3. Det har for beboerrepresentantene før styret ble valgt, vært møter med Obos og AF i forhold til overleveringer og oppstart, forbefaring og overleveringer av alle fellesareal og tekniske installasjoner inn og ute. I år har det vært Breeam gjennomgang og 1 års befaring på fellesareal, samt videre gjennomgang og opplæringer i tekniske anlegg.
4. I forbindelse med innflytting var det mye oppfølging og spørsmål fra beboere. Videre har det vært en god del oppfølging rundt salg og nye beboere samt utleie.
5. Videre har det vært mye jobb med etablering av driftsrutiner samt rutiner for HMS, solskjerming, grøntareal m.m.
6. Felleskostnadene for oppvarming opplevdes i vinter å være høye. Vi har brukt mye tid mot leverandør for å få oversikt over hvordan kostnadene regnes ut og fordeles. I dette arbeidet fikk vi vite at modellen for å regne felleskostnadene slo negativt ut for vår del. Denne har vi fått endret til en riktigere modell som allerede har vist å gi positivt utslag på utgiftene.
7. Selv om bytte av filter til ventilasjon er et ansvar for hver enkelt leilighet, valgte styret å organisere felles innkjøp og utlevering. Hovedårsak er at vi fant ut at vi klarte å få vesentlig bedre priser ved å kjøpe samlet enn hva vi kunne se var mulig å få til for den enkelte. Det har vært planlagt med 2 bytter årlig, og vi har hatt 2 bytter. Vi vurderer om vi skal øke til 3 etter anbefaling fra AF og etter å ha sett hvor tette filtrene er etter et halvt år. Dette er ikke konkludert enda.

8. Tross generelt krav om minimum ett års botid før mulighet for overlating av boret (utleie) har Midlertidig styre gitt flere dispensasjoner. Styret har jobbet med å få oversikt over disse. Styrets holdning er å minimere utleie samsvarende majoritetens ønske.
9. Flere leiligheter har hatt utfordringer av forskjellige grad. Styret har forsøkt å få oversikt og vurdert eventuelle behov for å fronte fellessak. Nærmere info vises til eget avsnitt i årsrapporten.
10. Innbrudd. Dessverre har borettslaget allerede hatt flere innbrudd og innbruddsforsøk. Styreleder har anmeldt forholdet til politiet, men saken ble raskt henlagt.
  - a. Dette førte til videre oppfølging med forsikring og lås&sikring for utbedring av dørlås m.m.
  - b. Videre har vi fått gjennom vedtak om at Markjordbæret ønsker videoovervåking. Borettslaget har også fått konkret tilbud og installasjon og drift av kameraene. Siden garasjen eies sammen med Eplerosen borettslag (Byggetrinn 2 og 3) å dette besluttes sammen med dem i styret for garasjesameiget. Stiftelsesmøte for garasjesameiget er planlagt til 13. Mai

### **Felles bygningsproblemer.**

Styret har forsøkt å danne komite for bygnings saker. Dessverre har styret ikke lyktes i rekrutteringen til komiteen. Styret har likevel forsøkt å få oversikt gjennom meldinger på Vibbo, mail til styret, innspill på vår Facebook-gruppe og direkte samtaler med berørte beboere.

Det nevnes her i korte trekk noen utfordringer vi har hatt.

1. Manglende gulvvarme og varmtvann i flere leiligheter ved innflytting april 2023. Flere beboere, spesielt i 1. etasje, har slitt med kalde leiligheter og manglende gulvvarme. AF med Assemblin har gjennomført varmtvannsystemet og endret innstillinger på temperatur og sirkulasjon. Det har vært feil i styringssystemet, men skal nå være rettet.
2. For noen leiligheter har det vært større utfordringer med varme sommeren 2023. Leilighetene er godt isolerte og med store vindusflater. Noen leiligheter har større grad av «drivhuseffekt» grunnet direkte og sterkt solskinn inn til leiligheten. Det har også vist seg feil i gulvvarme-reguleringen. For aktuelle leiligheter er det betydelig bedring etter besøk av elektriker og gjennomført kalibrering av gulvvarme-reguleringen. Videre er det større hjelp mot varmen at screen benyttes i dager med sterk sol. Det tredje er å justere temperaturen ned i ventilasjonsanlegget og tillegg øke sirkulasjonen. Ovennevnte tiltak vil for de fleste være tilstrekkelig mot varmen. På første generalforsamling har det vært nevnt ønske om varmepumpe/aircondition, men det var der konkludert om at vi ikke bruker ressurser på videre utredning av dette nå.
3. Flere leiligheter har hatt større utfordringer med vekslende vanntemperatur under dusjing. AF har søkt systematisk etter problemet som viser seg produktfeil hos TappWell. Berørte leiligheter har hatt besøk av TappWell og for de fleste har problemet løst seg med bytte eller justering.
4. Noen har opplevd innsig av matlukt via ventilasjonsanlegget. Styret har hatt befaring på en av leilighetene med dette problemet. Tilbakemeldingen er at AF har utbedret problemet for de som har meldt i BYGR.

5. De fleste leiligheter opplever i forskjellige grad trinnlyder. Det har vært nye lydmålinger som Styret kjenner til. Målte verdier sies å være innenfor normen.
6. Fuktighet i boder. Beboere har sommeren 2023 informert om større fuktproblemer i bodområdene. Noen har også fått tekstil ødelagt. AF har etter tilbakemelding målt fuktighet i bodområdene. Videre er det gjort endringer på temperatur og luftsirkulasjon. Fuktproblemet er i skrivende stund uten behov av ytterligere tiltak. Obos anbefaler som før unngå plassering av gjenstander som ikke tåler fuktighet i bodområdet.
7. Sprekk i tak i Parkeringskjeller. Det er observert flere og lange sprekk i taket i parkeringsområdet. Disse er dokumentert og meldt til AF, og de er vurdert til ikke å ha noen praktisk konsekvens. Sprekker i betong er normalt. Styret er takknemlig for observasjoner og tilbakemeldinger fra alle beboere og at vi fortsatt følger med på eventuelle unormale endringer. Eks. Hvis man merker at sprekker fortsetter å vokse eller fukt skulle komme igjennom er det viktig at det følges opp.
8. I trappeoppgang i oppgang 10 ble det oppdaget setningsskader som er utbedret.
9. Lyder i konstruksjon. Flere beboere har gitt tilbakemelding på lyder fra bygningskonstruksjonen. Grunnet materialegenskaper er det å forvente fysiske endringer med temperatur, fuktighetsnivå og bruk over tid. Grunnet disse endringer kan det lage noen lyder. Vi ønsker likevel å følge med på eventuelle unormale endringer. AF har kjennskap til problemet og har også åpnet deler av konstruksjonen for å finne ut mer. I skrivende stund foreligger det ingen klare konklusjoner på lydfenomenene.
10. Ventilasjonsavbrudd ved lav temperatur. Flere har opplevd i vinter plutselig full stans i ventilasjonsanlegget med feilmelding om frost i sensor. Styret har sammen med aktuell beboer sendt forespørsel til AF. Videre foreligger innstillingsforslag som sannsynlig forebygger dette problemet.

### **Sosiale aktiviteter**

Første felles fest for borettslaget arrangert av Midlertidig styre skulle vært avholdt i august 2023, men dessverre avlyst pga været. Markjorbæret borettslag har julen 2023 hatt en vellykket julelystenning med godt oppmøte. Vi fikk minglet med hyggelige naboer over gløgg og pepperkaker. Nylig har vi hatt felles dugnad med god innsats fra beboere.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 11 630 037. (inkl. rentekostnader)

Driftsinntekter ekskl. innbetale rentekostnader var kr. 3 222 377.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 2 224 678. (ekskl. rentekostnader)

### **Resultat**

Årets resultat på kr 208 785 317 og vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. (resultatet vises inklusiv nedbetalt fellesgjeld (IN))

Årets resultat korrigert for innbetalt fellesgjeld i forbindelse med IN er kr. 1 000 317.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler er kr 1 510 554 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene er et resultat av innbetalt innskuddskapital kr. 510 236 + årets overskudd kr. 1 000 317.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Det anbefales fra OBOS at borettslaget bør på sikt opparbeide seg disponible midler som tilsvarer ca. 20 000 per bolig. Det tilsvarer ca. 2 mill. for Markjordbæret brl.

Borettslaget er avhengig av disponible midler for å ha likviditet til å dekke større fakturaer som kommer i løpet av året, samt eventuelle større uforutsette utgifter som ikke kan dekkes av de månedlige inntekter. (felleskostnader)

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinær drift og vedlikehold.

### **Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Sameiets energikostnader føres i resultatregnskapet.

Eiernes energikostnader faktureres hver enkelt beboer etter forbruk fra Smartly.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Markjordbæret Borettslag.

### **Lån**

Markjordbæret Borettslag har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, lånebetingelser og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

### **Økning av felleskostnader fra 1. juli 2024.**

Grunnet økte kostnader, herunder kommunale avgifter som øker med 20%, ser styret seg nødt til å øke felleskostnadene med 7% fra 1. juli 2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Markjordbæret Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Markjordbæret Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 13. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor



**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>510 236</b>	<b>0</b>	<b>510 236</b>	<b>1 510 553</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		208 785 317	4 369	0	454 400
Tilført egenkapital		0	-9 133		
Tilført bygg		-629 729 978	0		
Tilført tomt		0	-289 610 022		
Tillegg for nye langsiktige lån	15	459 670 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	0	0	459 670 016	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-207 785 000	0	0	0
Tilført andelskapital		0	515 000		
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		170 059 978	289 610 022	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 000 317</b>	<b>510 236</b>	<b>459 670 016</b>	<b>454 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 510 554</b>	<b>510 236</b>	<b>460 180 252</b>	<b>1 964 953</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 893 231	551 750		
Kortsiktig gjeld		-1 382 677	-41 514		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 510 554</b>	<b>510 236</b>		

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		8 407 660	0	0	13 220 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 218 377	0	0	5 065 000
Andre inntekter	3	4 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 630 037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 285 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	0	0	-15 000
Styrehonorar	4	-170 980	0	0	-180 000
Revisjonshonorar	5	-6 100	0	0	-11 000
Forretningsførerhonorar		-105 000	0	0	-180 000
Konsulenthonorar		0	0	0	-20 000
Kontingenter		0	0	0	-20 600
Drift og vedlikehold	6	-592 203	0	0	-1 755 000
Forsikringer		-179 270	0	0	-310 000
Kommunale avgifter	7	-701 441	0	0	-1 400 000
Ladekostnader EL-bil		-4 015	0	0	0
Kostnader sameie	19	-20 000	0	0	-200 000
Energi/fyring	8	-165 375	0	0	-250 000
Andre driftskostnader	9	-280 293	-5 570	0	-549 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 224 678</b>	<b>-5 570</b>	<b>0</b>	<b>-4 890 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>9 405 359</b>	<b>-5 570</b>	<b>0</b>	<b>13 394 400</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		207 785 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>217 190 359</b>	<b>-5 570</b>	<b>0</b>	<b>13 394 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 617	806	0	0
Finanskostnader	11	-8 417 659	0	0	13 220 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-8 405 042</b>	<b>806</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattekostnad		0	9 133	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>208 785 317</b>	<b>4 369</b>	<b>0</b>	<b>174 400</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		208 785 317			
Til opptjent egenkapital			4 369		

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	629 729 978	0
Tomt		289 610 022	289 610 022
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>919 340 000</b>	<b>289 610 022</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		47 020	0
Andre kortsiktige fordringer	13	62 210	41 514
Driftskonto OBOS-banken		1 781 580	510 236
Sparekonto OBOS-banken		1 002 421	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 893 231</b>	<b>551 750</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>922 233 231</b>	<b>290 161 772</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 103 * 5 000		515 000	515 000
Annen egenkapital	14	208 780 553	0
Fusjonseffekt		0	-9 133
Opptjent egenkapital		0	4 369
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>209 295 553</b>	<b>510 236</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	251 885 000	0
Borettsinnskudd	16	459 670 000	289 610 022
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>711 555 000</b>	<b>289 610 022</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		20 291	0
Påløpte renter		1 170 403	0
Påløpte kostnader		21 003	0
Annen kortsiktig gjeld	17	170 980	41 514
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 382 677</b>	<b>41 514</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>922 233 231</b>	<b>290 161 772</b>
Pantstillelse	18	919 340 000	289 610 022
Garantiansvar	19	0	0

Bærum, 23.04.2024  
Styret i Markjordbæret Borettslag

Øyvind Solberg Bjørge/s/

Soheila Ariyan/s/

Louise Engelhart H Dale/s/

Jøran Kleiven/s/

Hiep Tran/s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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



andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 159 060
Parkeringsleie	59 317
Kapitalkostnader på IN-lån	8 088 111
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	319 549
Overført til kapitalkostnader	-8 407 660
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 218 377</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Festeavgift	4 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 000</b>

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023, og er på kr 170 980.  
Honoraret er ikke utbetalt.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 100.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 627
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-348 571
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 281
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 796
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 415
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 513
Egenandel forsikring	-3 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-592 203</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-383 837
Renovasjonsavgift	-317 603
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-701 441</b>

**NOTE: 8**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-105 052
Fjernvarme	-60 323
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-165 375</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-17 577
Vaktmestertjenester	-84 138
Renhold ved firmaer	-129 915
Snørydding	-29 578
Andre fremmede tjenester	-15 139
Andre kontorkostnader	-1 568
Bank- og kortgebyr	-1 211
Velferdskostnader	-1 167
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-280 293</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 196
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 421
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 617</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 583 344
Renter til utbygger	-1 834 315
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 417 659</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	629 729 978
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>629 729 978</b>

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: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innkrevd kapitalkostnader	62 210
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>62 210</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	995 553
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	207 785 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>208 780 553</b>

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	
Renter 31.12: 5,30%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2023	-459 670 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	207 785 000
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-251 885 000</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater 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.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/07-2028
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2028	
4008		500
1008		2 300
1016		2 350
1002		2 450

1011	2 600
1005, 2015	2 650
1015, 2011, 2017	2 750
2005, 3015	2 800
3022	2 850
3011	2 950
3005	3 000
4015	3 100
5014	3 150
4011	3 200
1017, 5005	3 400
1006, 2019, 3002, 3008, 5003	3 450
2018	3 650
2006	3 700
3017	3 750
2016, 5002, 5008	3 900
1004	3 950
1010, 1022, 4017	4 000
1009, 2023	4 200
2009	4 350
1019	4 400
1020, 3006	4 450
2020, 2021	4 600
3016, 4006	4 650
1003	4 850
3023, 5009	4 950
1014	5 000
3012, 4019, 4020	5 050
1001	5 100
4022	5 150
4003	5 350
1007	5 400
4010	5 550
2007	5 600
3004	6 000
1013	6 200
2001	6 500
3013	6 650
5010	6 900
3007	7 200
3018	7 250
4018	7 400
5015	12 000



**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-170 059 978
Opprinnelig 2022	-289 610 022
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-459 670 000</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-170 980
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-170 980</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	459 670 000
Pantelån	251 885 000
Beregnete IN-forpliktelser	207 785 000
<b>TOTALT</b>	<b>919 340 000</b>

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

Bygninger	629 729 978
Tomt	289 610 022
<b>TOTALT</b>	<b>919 340 000</b>

**NOTE: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Borettslaget eier en ideell halvpart av Storøykilen Garasjesameie 1 som er et tingsrettslig Sameie.

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8591911. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20. februar og 20. august** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

# HUSORDENSREGLER FOR MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 1. Mars 2024

## § 1. Formål og omfang

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

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

## § 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

## § 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

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

Private gjenstander skal ikke være til hinder for andre. Sykkelboder skal primært brukes til sykler, sykkelvogner, akebrett og lignende. Lagring av gjenstander kan kun oppbevares om det ikke er til hinder for andre og at det ikke bryter med brann og HMS forskrifter.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

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

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, mat og lignende
- Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong eller terrasse.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

#### **§ 5. Arbeider som krever autorisert personell**

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

#### **§ 6. Fasadeendringer**

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



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

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

### **§ 7. Kjøring og parkering**

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

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

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

### **§ 8. Dyrehold**

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

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

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

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

### **§ 9. Røyking**

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

### **§ 10. Brannvern**

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

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

# HUSORDENSREGLER FOR MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den x. Mai 2024

## § 1. Formål og omfang

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

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

## § 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

## § 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

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

Beboerne skal sørge for:

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

#### **§ 5. Arbeider som krever autorisert personell**

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



## **§ 6. Fasadeendringer**

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

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

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

## **§ 7. Kjøring og parkering**

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

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

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

## **§ 8. Dyrehold**

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

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

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

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

## **§ 9. Røyking**

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

## **§ 10. Brannvern**

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

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

Vedlegg 4 til sak 11. Tiltak for å redusere innsyn på balkong og terrasse



Vedlegg 5 til sak 11. Tiltak for å redusere innsyn på balkong og terrasse





Vedlegg 6 til sak 11. Tiltak for å redusere innsyn på balkong og terrasse



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 756 Selskapsnavn: Markjordbæret Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

Organisasjonsnummer:

Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Oksenøya Barneskole, Forneburingen 78..

Antall stemmeberettigede som deltok:

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt:

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven

## Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Øyvind Bjørge som møteleder

Forslag til vedtak:

Styreleder Øyvind Bjørge er valgt.



## Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de registrerte stemmeberettigede som godkjent.



## 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. Protokollfører og protokollvitner velges på møtet.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar foreslått. Som protokollvitner ble Anders Drengsrud foreslått.



## Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes





## 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]



## Fastsettelse av honorarer for 2023

Det er mye jobb med styrearbeid, så det bør kompenseres noe.

Gjennomsnittlig styrehonorar i 2022 (Oversikt fra Obos)

Antall boliger / honorar per bolig:

boliger – 1963 per bolig

boliger – 1821 per bolig

81–250 – 1560

og oppover – 1133 per bolig

### Styrets innstilling

Siden det har vært et svært hektisk år med ny oppstart, og 3 av styremedlemmene også var beboerrepresentanter med mye befaringer og møter også før overlevering tilbake til februar, så betraktes dette som et fullt år, selv om styret formelt ble valgt tidlig på høsten.

Styret har gått ut fra fra Obos i 2022, men øker med 100kr pga prisvekst, slik at vi lander på 1660 pr bolig. Dette utgjør en total ramme på kr 170.980,-, som er tatt med og avsatt for i regnskapet for 2023.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 170.980 som det er avsatt for i regnskapet, og som er i tråd med snitt for sammenlignbare Obos borettslag.



## Fastsettelse av styrehonorar for 2024

Styret ønsker at årets styrehonorar fastsettes i forkant, slik at man kan få riktig beløp med i 2024 regnskapet, men vil bli fordelt og utbetalt etterskuddsvis.

### Styrets innstilling

Som for 2023 foreslås å ta utgangspunkt i snitt for sammenlignbare Obos borettslag.

Styret foreslår derfor å prisjustere styrehonoraret for 2024 med resultat fra frontfag lønnsforhandling på 5,2%

### Forslag til vedtak:

Styrehonorar for 2024 fastsettes til kr 179.870



## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Følgende ble valgt:

Følgende stilte til valg:

Louise Dahle

Følgende ble valgt:

Følgende stilte til valg:

Øyvind Bjørge

## Oppdatering av ordensreglene

Styret har på bakgrunn av tilbakemelding av beboere foreslått mindre endringer og presiseringer av ordensreglene.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å godta justeringene som foreligger.

Forslag til vedtak:

Nye ordensregler vedtas.



## Endring av vedtektene

Styret ønsker å inkludere presiseringer i vedtektene slik at det er tydeligere når det er naturlig å viderefakturere den enkelte andelseier i spesifikke situasjoner. I tillegg ønsker vi å endre teksten angående oppvarming til hvordan det faktisk utføres.

Endring i eksisterende paragraf.

### Felleskostnader

Eksisterende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

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

#### Legge til ny paragraf

##### Viderefakturering av kostnader

Egenandel ved bruk av boligforsikring

Om borettslagets forsikring benyttes, vil andelseier belastes for egenandelen dersom skadeforholdet ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar iht. vedtektene.

Kostnader ved brannutrykning

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

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å godta justeringene som foreligger.

##### Forslag til vedtak:

Nye vedtekter vedtas.



#### Tiltak for å redusere innsyn på balkong og terrasse

Flere beboere har bedt om tillatelse til å installere uttrekkbar solskjerming for å begrense innsyn. Styret forstår problemstillingen, men ønsker samtidig at faste installasjoner skal være helhetlig, og følge et kvalitetsnivå som boligprosjektet representerer. Behovet kan sees i sammenheng med etablerte retningslinjer for solskjerming og faste installasjoner.

Styret ønsker å unngå opplevelsen av at enkelte terrasser/balkonger kan «bokse» seg inn. Siden dette berører hele fellesskapet ønsker vi at generalforsamlingen tar stilling til om det er ønskelig med å skjerme for innsyn med faste installasjoner. Styret ser for seg følgende muligheter:

Styret foreslår å benytte eksisterende instruks for faste installasjoner. Dette er en instruks som krever søknad

Følgende tillegg for skjerming mot innsyn foreslås som alternative løsninger. Det er ikke gitt at alle løsningene fungerer for alle boenheter siden de ulike løsningene krever ulike festeanordninger. Vi foreslår å ikke sette begrensning på hvilken løsning som kan brukes hvor, det må vurderes for hver enkelt sak hva som er mest hensiktsmessig.

#### Mulige løsninger

Ramme festes i balkongtak og eget tregulv

Duk og ramme tilsvarende de som monteres på vindu

## Uttrekkbar levegg, takmontert

Rull festes i balkongtak

Festeanker monteres i eget tregulv

Monteres uten innkassing av rull

Farge på duk må følge standard i instruks for solskjerming

## Uttrekkbar levegg, Veggmontert eller rett på terrasse

Rull og feste monteres i terrasse, fasede og/eller levegg.

Farge på duk og ramme må følge standard i instruks for solskjerming

Bilder med eksempler på montering av hvert alternativ er vedlagt saken.

Følgende forslag var til avstemning:

### Forslag til vedtak

Ja, vi ønsker å tillate skjerming mot innsyn. Aksepterer screen og uttrekkbar levegg. Ingen begrensning til hvor det monteres.



**Man gikk først til avstemning på solskjerming, ikke solskjerming.**

15 stemmer for solskjerming. Forslag 1 ble vedtatt med 15 stemmer.

### Forslag til vedtak

Ja, vi ønsker å tillate skjerming mot innsyn. Aksepterer screen og uttrekkbar levegg. Begrenset montering til å gjelde kun kortsidene av terrasse/balkong.



### Forslag til vedtak

Nei, støtter ikke forslaget.





# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557518100596

## Dokument

**0756 Markjordbæret Borettslag 21.05.2024 protokoll**  
Hoveddokument  
5 sider  
*Initiert på 2024-05-22 14:26:52 CEST (+0200) av Atle Gulpinar (AG)*  
*Ferdigstilt den 2024-05-22 20:09:45 CEST (+0200)*

## Underskriverne

**Atle Gulpinar (AG)**  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Organisasjonsnr. 934 261 585  
*atle.gulpinar@obos.no*  
+4790665369  
*Signert 2024-05-22 14:26:52 CEST (+0200)*

**Anders Drengsrud (AD)**  
  
*Signert 2024-05-22 15:09:25 CEST (+0200)*

**Øyvind Solberg Bjørge (ØSB)**  
  
*Signert 2024-05-22 20:09:45 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>





# Ekstraordinært årsmøte 2024

Markjordbæret Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. februar - 1. mars 2024

## Velkommen til årsmøte i Markjordbæret Borettslag

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

### Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/756>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Ekstraordinær generalforsamling

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

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

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

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

### Saker til behandling

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

6. Instruks for utvendig solskjerming
7. Etablering av videoovervåkning i garasjen

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Markjordbæret Borettslag**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øyvind Solberg Bjørge, styreleder i borettslaget velges som møteleder.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Erik Ramstad og Jøran Kleiven er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Retningslinjer vedrørende grøntareal og faste installasjoner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



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

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

#### **Styrets innstilling**

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

#### **Forslag til vedtak**

Retningslinjene vedtas.

#### **Vedlegg**

1. Retningslinjer grøntareal og faste installasjoner.pdf

---

Sak 5

### **Justering av ordensregler**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler generalforsamlingen å godta justeringene som foreligger.

#### **Forslag til vedtak**

Nye ordensregler vedtas.

#### **Vedlegg**

2. Nytt forslag til Husordensregler Markjordbæret Borettslag.pdf

3. Esisterende Ordensregler Markjordbæret.pdf

---

Sak 6

## Instruks for utvendig solskjerming

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vedlagt er forslag til instruks for solskjerming.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslag til instruks.

### Forslag til vedtak 1

Instruks for utvendig solskjerming vedtas

### Forslag til vedtak 2

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

### Vedlegg

4. Instruks for utvendig solskjerming.pdf

---

Sak 7

## Etablering av videoovervåkning i garasjen

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

### Forslag til vedtektsendring:

#### 4-4. Kameraovervåkning

- (1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets garasjeanlegg og tilhørende fellesområder.
- (2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer for behandling av personopplysninger.

### **Styrets innstilling**

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

### **Forslag til vedtak**

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

---

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

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

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

b) Platting

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

c) Levegg

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

d) Faste installasjoner

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



# HUSORDENSREGLER FOR MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 25. Februar 2024

## § 1. Formål og omfang

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

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

## § 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

## § 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

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

Private gjenstander skal ikke være til hinder for andre. Sykkelboder skal primært brukes til sykler, sykkelvogner, akebrett og lignende. Lagring av gjenstander kan kun oppbevares om det ikke er til hinder for andre og at det ikke bryter med brann og HMS forskrifter.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

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

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, mat og lignende
- Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong eller terrasse.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

#### **§ 5. Arbeider som krever autorisert personell**

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

#### **§ 6. Fasadeendringer**

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

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

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

### **§ 7. Kjøring og parkering**

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

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

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

### **§ 8. Dyrehold**

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

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

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

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

### **§ 9. Røyking**

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

## **§ 10. Brannvern**

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

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

## **§ 11. Brudd på ordensreglene**

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

## **§ 13 Endring av husordensreglene**

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

# Ordensregler for Markjordbæret borettslag

## 1. Formål og omfang

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

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

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00 natten til en hverdag, og klokken 00:00 – 08:00 natt til lørdag, søndag og offentlige fridager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy i angitt tidsrom, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

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

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.



- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

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

#### **4. Fellesarealer**

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

#### **5. Kjøring og parkering**

Gjesteparkering er kun for gjester, og skal ikke brukes av beboerne selv. Det vil bli innført egne regler for registrering av gjesteparkering, med karantene før ny parkering. Disse regler kan justeres etter hvert som erfaring tilsier behov for endring, og vil bli kommunisert i eget regelverk for parkering.

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

#### **6. Dyrehold**

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

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

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

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

## **7. Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Alle beboere plikter å sette seg inn i håndtering av brannvarslingsanlegg, ref. bolighåndbok og dokumentasjon ved branntavle i hver oppgang.

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig.

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

## **8. Brudd på ordensreglene**

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

## Instruks for utvendig solskjerming

### Formål

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

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

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

1. Følgende produkttyper tillates montert på utvendig fasade
  - Zip Screen Pro fra Vental
  - Markise fra Vental
2. Solskjerming skal så langt det er mulig monteres likt eksisterende solskjerming på øvrige andeler. Eventuelle avvik i plassering fra eksisterende solskjerming skal alltid godkjennes av styret i forkant av montering.
3. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for kjøp og installasjon av markiser. Ved feil montering vil andelseier være ansvarlig for eventuelle følgeskader og reparasjoner.
4. Beboere som bruker solskjermingen, plikter å ta hensyn til naboer slik at solskjermingen ikke skaper sjenanse.
5. Markiser skal ikke monteres slik at de rekker utover egen andel i hvileposisjon. Under bruk vil markisen naturlig rekke utover ytre kant på balkong.
6. Forhåndsgodkjent plassering av solskjerming
  - Solskjerming på vindu:  
Zip Screen skal monteres i tilpasset ramme rundt vindu for et integrert inntrykk
  - Solskjerming på terrasse med balkongtak:  
Markise skal monteres på undersiden av balkongtak og avsluttes minimum 30 cm fra overliggende balkongs ytterkant.
  - Solskjerming på terrasse uten balkongtak:  
Markise skal monteres på vegg i tilsvarende høyde som allerede monterte markiser. Disse er festet i høyde under glasstakene på terrassen.  
Markiser kan kun monteres hvor det er tilrettelagt med festepunkter.

7. Produktene må følge standardisert form og fargevalg

**Zip Screen:**

Toppkasse: Firkantet, RAL 8022, Glans 30

Styreskinner: RAL 8022, Glans 30

Bunnlist: RAL 8022, Glans 30

Duk: Sergé 2165, Dukfarge: 118113F

**Markise:**

Lakkfarge kassett og styrearm: RAL 8022, Glans 30 (FSM 71319 Antrasitt Nero)

Duk: Sandatex 407/ 324

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

Leverandør	Kontaktinfo
Sæter Elektriske AS Prost Stabels vei 8 2019 Skedsmokorset	Telefon: 40494992 Epost: <a href="mailto:post@saetherelektriske.no">post@saetherelektriske.no</a>

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

Leverandør	Kontaktinfo
Lady Solskjerming AS Nordahl Bruns gate 8 2004 Lillestrøm	Telefon: 63 89 32 89 Epost: <a href="mailto:vental@lady.no">vental@lady.no</a> (utvendig) <a href="mailto:info@lady.no">info@lady.no</a> (innvendig)

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

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

#### Innvendig solskjerming

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

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

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

#### Andelseiers ansvar

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



# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 27.02.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.03.24

Selskapsnummer: 756 Selskapsnavn: Markjordbæret Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Øyvind Solberg Bjørge, styreleder i borettslaget velges som møteleder.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Jan Erik Ramstad og Jøran Kleiven er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Retningslinjer vedrørende grøntareal og faste installasjoner**

Retningslinjene vedtas.

For

Mot

**Sak 5 Justering av ordensregler**

Nye ordensregler vedtas.

For

Mot

**Sak 6 Instruks for utvendig solskjerming**

Instruks for utvendig solskjerming vedtas

For

Mot

**Sak 7 Etablering av videoovervåkning i garasjen**

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

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# VEDTEKTER

## FOR

### MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

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

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Formål

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

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

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

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

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

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

##### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Bærum kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

#### 2. Andeler og andelseiere

##### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

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

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

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

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

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

1. Indeksen som må anses å ha overtatt den posisjon som bruktboligprisstatistikken utgitt av Eiendom Norge har i dag, jf punkt 21.3.1. bokstav b).
2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn:
  - Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks (2015=100)
  - Boligprisindeks (statistikkvariabel)
  - Bærum, eventuelt det mest avgrensede statistiske området eller region som Bærum er en del av
  - Blokkleiligheter (boligtype)

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

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

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

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

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

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

deleie@obos.no

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

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

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

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

### **3-3 Forkjøpsrett til andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til**

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

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

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

### **3-4 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL**

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

#### **4. Borett og overlating av bruk**

##### **4-1 Boretten**

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller nødvendig 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 persiennner, parabolantennor og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

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

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

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

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

(7) Noen av garasje plassene 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 garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse garasje plassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasje plass 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 garasje plasser 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 husstands fellesskapsloven.

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 én 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 karmen.

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjelegget, 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 én 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 besluttet gjennomført.

### **6-4 Viderefakturering av kostnader**

(1) Om borettslagets forsikring benyttes, vil andelseier belastes for egenandelen dersom skadeforholdet ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar iht. vedtektene.

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

## **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

## **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.



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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## VEDLEGG 1 MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

### OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER à jour pr: 25.05.2023

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

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

99	Ø4001	45			67	86	
100	Ø4002				68		
101	Ø4003	44			69		
102	Ø4004	43			70		
103	Ø5001	79	80	81	71	72	



# HUSORDENSREGLER FOR MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 21. mai 2024

## § 1. Formål og omfang

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

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

## § 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

## § 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

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

Beboerne skal sørge for:

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

#### **§ 5. Arbeider som krever autorisert personell**

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

## **§ 6. Fasadeendringer**

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

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

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

## **§ 7. Kjøring og parkering**

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

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

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

## **§ 8. Dyrehold**

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

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

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

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

## **§ 9. Røyking**

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

## **§ 10. Brannvern**

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

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

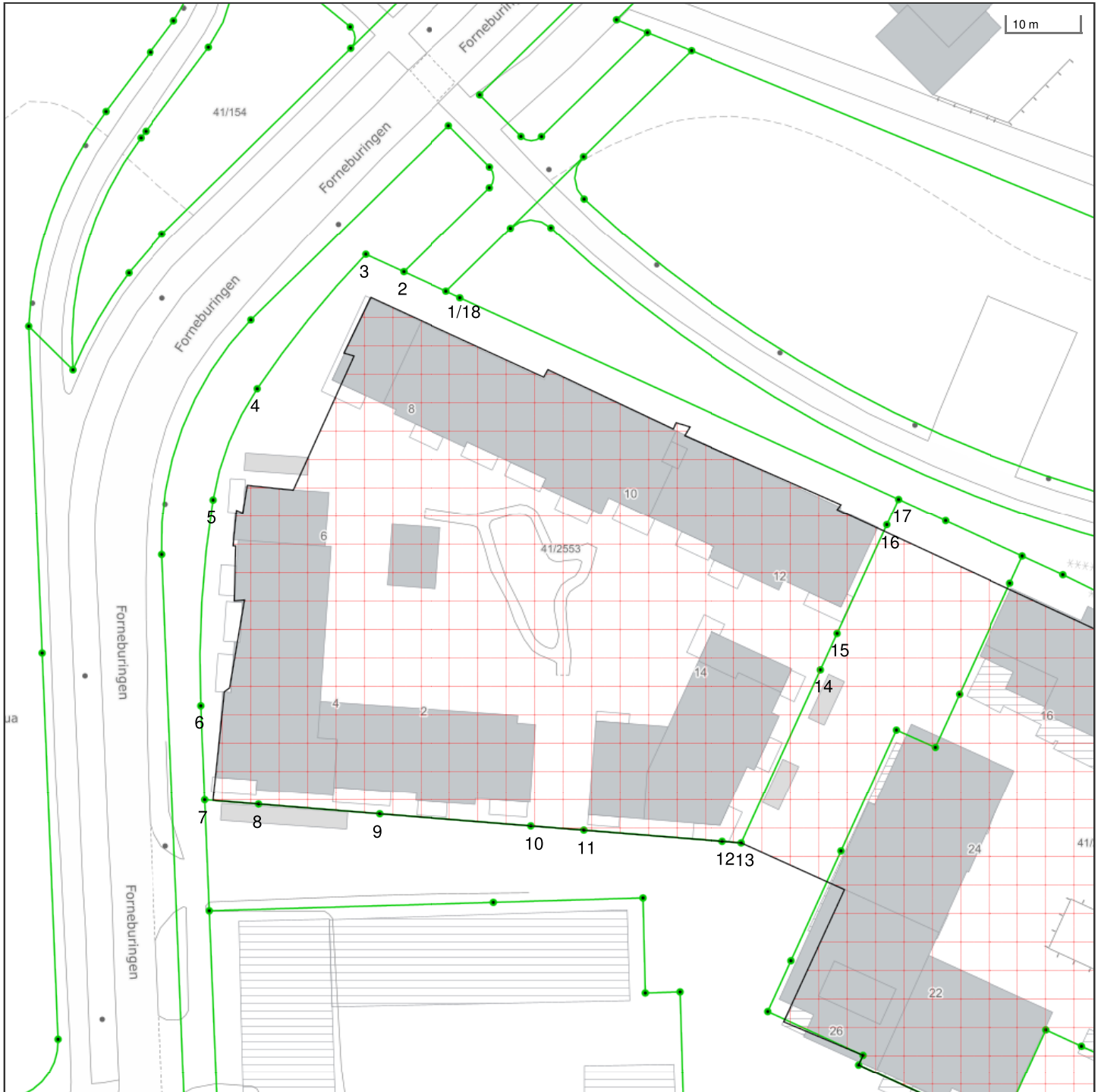
## **§ 11. Brudd på ordensreglene**

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.

# Eiendomskart for eiendom 3201 - 41/2553//



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

- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet   |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	5 437,70 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6641087,9	<b>Øst</b>	590051,7

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6641126	590039,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,11	
2	6641128,54	590033,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,43	
3	6641130,81	590027,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,75	
4	6641112,01	590013,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,75	139,99
5	6641096,61	590007,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,54	38,42
6	6641068,3	590006,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,38	140,56
7	6641055,373	590007,689	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,95	
8	6641054,965	590015,093	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,42	
9	6641054,03	590031,75	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,68	
10	6641052,87	590052,58	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,86	
11	6641052,47	590059,85	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,28	
12	6641051,4	590078,91	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,09	
13	6641051,25	590081,53	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,62	
14	6641075,29	590091,82	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,15	
15	6641080,34	590093,99	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
16	6641095,42	590100,45	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,41	
17	6641098,979	590101,98	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,87	
18	6641125,15	590041,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	66,27	

# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

Gnr:	<b>41</b>	Bnr:	<b>2553</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Dragehodesvingen 12, 1360 FORNEBU</b>						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
20/11236	Boligblokk	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input checked="" type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

**Kommentar:**



Sweco Architects As  
Postboks 80 Skøyen  
0212 OSLO

Deres ref.:                                      Vår ref.:    Dato:  
20/11236 - 23/92695/TRAP    05.05.2023

Adresse - Tiltak:      Dragehodesvingen 8 - 10 - 12 - boligblokk Nordbygget og utomhusarealer -  
Kvartal 1  
Gnr/Bnr:                      41/2553  
Tiltakshaver:              OBOS FORNEBU AS  
Ansvarlig søker:        Sweco Architects As

---

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE NR.2

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

---

**Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1. Det er søkt om brukstillatelse for del av utomhusanlegg i kvartal 1 i forbindelse med søknader om brukstillatelse for Østbygget og Vestbygget.**

Brukstillatelsen gjelder for **del av utomhusarealer i kvartal 1 ved Østbygget og Vestbygget, som vist på Utomhus grensesnitt MBT - DokID 6271503**, slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Vedr. oppfyllelse av krav i tillatelse/reg.bestemmelser, se vilkårstabellen i midlertidigbrukstillatelse 1 i saken. Vilkårene som er vurdert som tilstrekkelig oppfylt for midlertidig brukstillatelse 1 anses å være tilstrekkelig ivaretatt for midlertidig brukstillatelse 2.

Den 01.03.23 ble Arcasa Arkitekter AS en del av Sweco Architects AS ved fusjon. Ansvaret for SØK og PRO arkitektur videreføres i sin helhet fra Arcasa Arkitekter til Sweco Architects. Melding om endring av ansvarsrett for SØK og PRO Arkitektur og nye erklæringer av ansvarsrett for Sweco Architects AS foreligger.

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 21, jf. JpID 23/92688, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **31.03.2025**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

Besøksadresse:  
Arnold Haukelands  
Plass 10

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

**KLART SPRÅK?**  
Hjelp oss å bli bedre:  
[klartsprak@baerum.kommune.no](mailto:klartsprak@baerum.kommune.no)

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

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

Alexander Hexeberg Dahl  
bygningssjef

Tatiana Rapp  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*



## Informasjon om ferdigattest

### GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

### SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

### For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

### For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forstås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.



**Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak**

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

<b>Eiendom</b>	3201 41/2553		
<b>Utskriftsdato</b>	05.08.2024	<b>Antall datasett</b>	6

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.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturmiljøer - Kulturmiljøer
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK



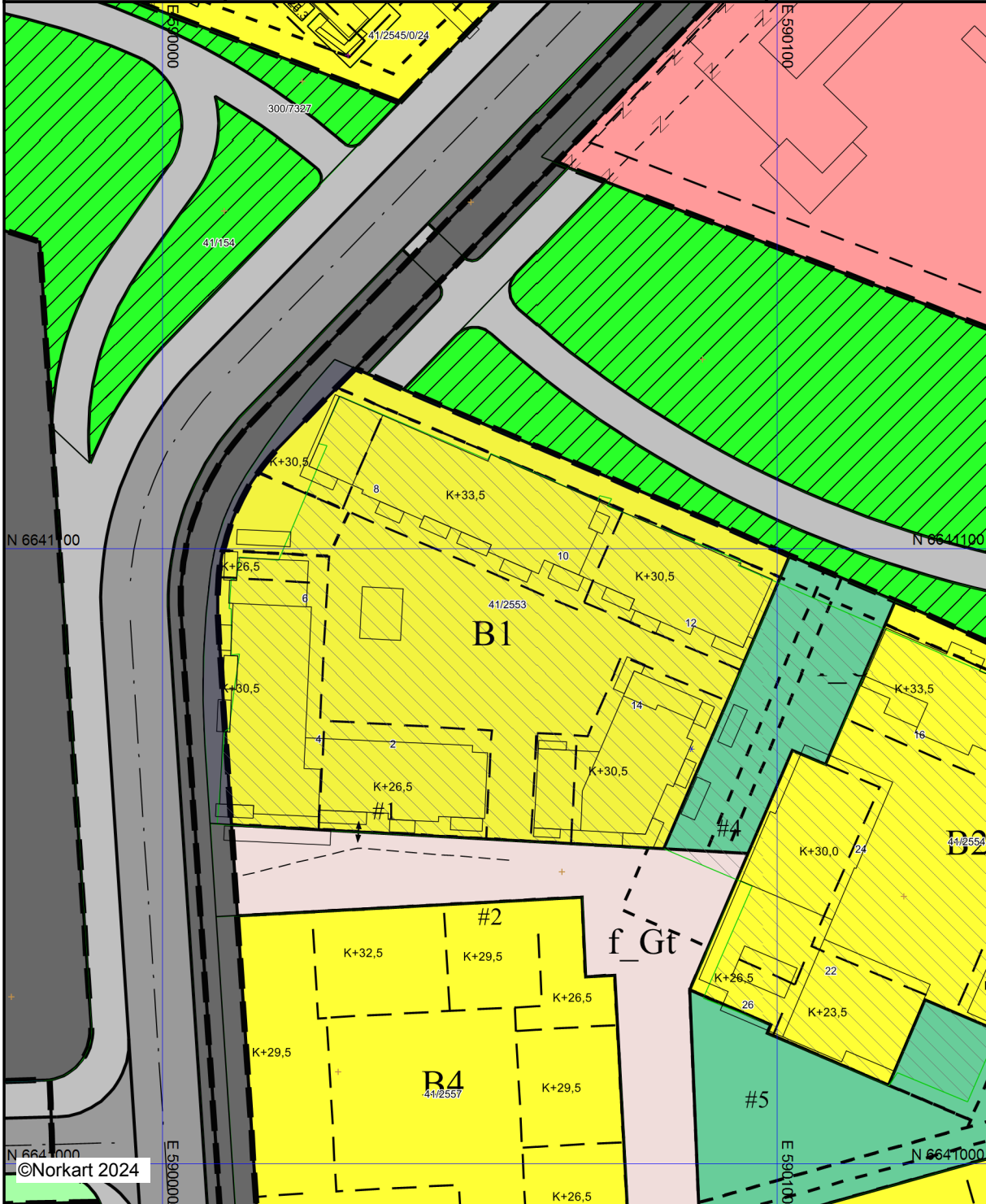
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 41/2553  
Adresse: Dragehodesvingen 12  
Dato: 05.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2024


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

## Tegnforklaring

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
-  Grense  $\leq 10$  cm
-  Grense  $\leq 30$  cm

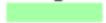
### Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Sporveg/forstadsbane
-  Hangar, verksted, administrasjonsbygg

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg



### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Naturvernområde (på land)

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles grøntanlegg

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Undervisning
-  Uteoppholdsareal


### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Gatetun


### Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 05.08.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	2553	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dragehodesvingen 12, 1360 FORNEBU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> )
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 24 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende
	<b>Delareal</b> 5 413 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2016014 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2016014">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2016014</a> )
-----------	---



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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2016025 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2016025">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2016025</a> )	
<b>Navn</b>	STORØYKILEN - FORNEBU FELT B9.6	
<b>Plantype</b>	Detaljregulering	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	23.09.2020	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22101/5568137.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22101/5568137.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	5 437 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boligbebyggelse
	<b>Felt navn</b>	B
	<b>Delareal</b>	4 853 m <sup>2</sup>
	<b>Bestemmelsesområde</b>	vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

## Reguleringsplaner over bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2003005 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2003005">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2003005</a> )	
<b>Navn</b>	FORNEBU, FELLES GRØNTOMRÅDER OG INDRE RINGVEI MM	
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	28.04.2004	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9239/2003005.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9239/2003005.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	200 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Sporvei/forstadsbane

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020014 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2020014">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2020014</a> )	
<b>Navn</b>	FORNEBURINGEN, VESTRE DEL TILRETTELEGGING FOR BUSS	

---

<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Detaljregulering

---



ArkivsakID: 16/8446

JpostID: 19/111600

Dokument: 4467761

Dato 22.05.2019

## **Bestemmelser og retningslinjer til Kommunedelplan 3 for Fornebu arealdel 2017 – 2035**

Kommunedelplanens arealdel består av plankart, juridisk bindende bestemmelser, tilhørende retningslinjer, planbeskrivelse, temakart *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur* og miljøprogram.

Det er gitt bestemmelser og retningslinjer generelt og til de ulike arealformål, bestemmelsesområder og hensynssoner.

Planen er et overordnet styringsverktøy for alle kommende planprosesser på Fornebu og angir viktige hensyn og vurderingstema for kommunens saksbehandling.

## Innholdsfortegnelse

GENERELLE BESTEMMELSER og retningslinjer (Pbl § 11-9).....	3
Hensikt.....	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler .....	5
Barn og unge .....	8
Byforming, arkitektur og uterom .....	9
Kulturminner, landskap og blågrønn struktur .....	19
Natur- og friområde, strandsone .....	20
Transport og parkering.....	21
Handel og sentrumsstruktur .....	24
Naturskader, luftforurensning og støy .....	25
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnsikkerhet .....	26
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL .....	28
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER .....	35
Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging.....	35
Hensynssone landskap, naturmiljø og kulturmiljø.....	36

# GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

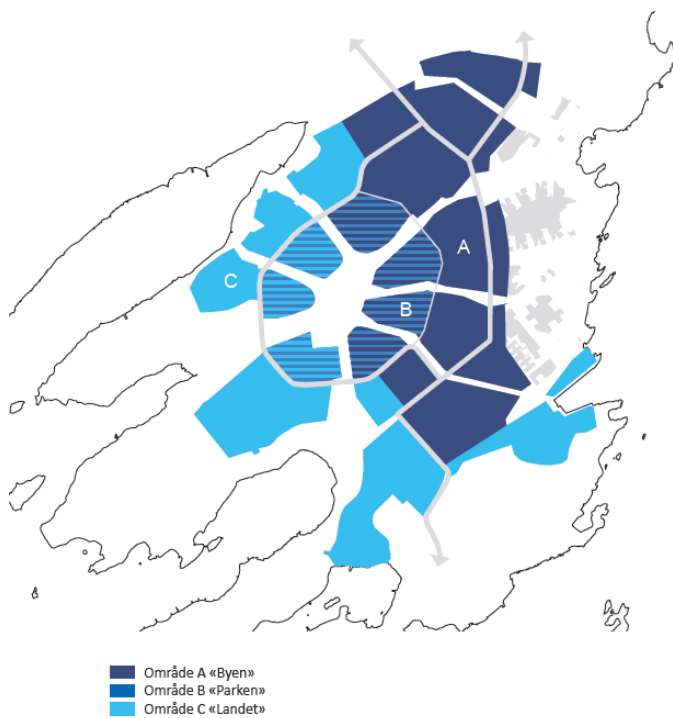
## Hensikt

Kommunedelplan 3 for Fornebu, KDP3, skal legge til rette for en bærekraftig, grønn og urban utvikling av Fornebu i henhold til kommunens arealstrategi og klimastrategi 2030.

Planen tilrettelegger for:

- Bærekraftig og klimaklok byutvikling med korte avstander til hverdagsfunksjoner og kollektivtransport.
- Lett orienterbar bystruktur med nettverk av offentlige forbindelser og en sammenhengende struktur av gater, byrom, parker og naturområder.
- Gode boligområder og variasjon av boliger for mennesker i forskjellige livsfaser, familiesituasjoner, og med ulike behov og livsstiler.
- Styrke et attraktivt næringsliv og kompetansemiljø ved å tilrettelegge for økt næringsaktivitet og variasjon i næringsbebyggelsen.
- Beskyttelse og styrking av naturmangfoldet og viktige landskapsverdier.
- Videreutvikling av parkområder med biologisk mangfold, overvannshåndtering, og for økt bruksverdi med et mangfold av opplevelser, aktiviteter, attraksjoner og gode oppholdsarealer.
- Rammebetingelser som kan bidra til at Fornebu er et nullutslippsområde i 2027, og gjør Fornebu til arena for piloter og innovasjon av bærekraftige løsninger.
- Inndeling av Fornebu i tre delområder med ulike områdekarakterer:
  - Område A «Byen»
  - Område B «Parken»
  - Område C «Landet»
- En sentrumsstruktur basert på at Fornebu samlet utgjør et områdesenter i Bærum, med sentrumsfunksjoner fordelt på Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu sør inkludert kjøpesenteret Fornebu S.
- Tilrettelegge for byliv i område A «Byen», med fokus på attraktive byrom og funksjonsblandet bebyggelse med publikumsrettede funksjoner på gateplan.
- Transformasjon av veier til bymessige gater som vektlegger samspill mellom bebyggelse og gate. Utvikle gaterommet som et variert og mangfoldig byrom med blandet trafikk og prioritering av myke trafikanter.
- Bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet, utformet med variasjon i uttrykk, høyder og bebyggelsesstruktur som bidrar til gode og opplevelsesrike omgivelser.
- Styrking av stedsidentitet og stedskarakterer gjennom bevaring og bruk av kulturminner, samt aktiv og strategisk bruk av offentlige funksjoner for å skape god byutvikling og varierte opplevelser.





**Område A «Byen»:**

Områdene langs Fornebubanen, Widerøeveien og Snarøyveien med 3 sentrumsområder, bolig og næringsområder.

**Område B «Parken»:**

Omfatter alle områdene innenfor Forneburingen mot Nansenparken. Overgangssone mellom «Byen» og «Landet».

**Område C «Landet»:**

Området ligger i randsonen mot sjøen og naturområde i vest.

# Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

## § 1 Forholdet mellom kommunedelplanen og kommuneplanen (pbl § 1-5)

§ 1.1 Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen (KPA).

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere kommunedelplanen der den ikke angir noe annet.

## § 2 Forholdet mellom kommunedelplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

§ 2.1 Reguleringsplaner vedtatt før kommunedelplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommunedelplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

Bestemmesområde for rigg og anleggsformål (#5) i Områderegulering E-18 korridoren Lysaker - Ramstadsletta, med tverrforbindelser (planid. 2014012) gjelder.

Bestemmesområde for anleggs- og riggområde, hensynssone sikringssone for metrotunnel og faresone stråling i Områderegulering for metrotasé Fornebu – Lysaker, delområde Fornebu – Lysaker (planid 2010009) gjelder. I tillegg gjelder planen for anlegg under bakken (trasé for sporveis/forstadsbane, stasjons- og terminalbygg og annen banegrunn/tekniske anlegg) og tiltak over bakken som er nødvendig for etablering, bruk og drift av Fornebubanen.

Kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

Følgende reguleringsplaner er i strid med kommunedelplanen og settes til side i planperioden:

Planens navn	Planid	Ikrafttredelsesdato
Reguleringsplan for Oslo lufthavn	Planid 1961028	14.06.1965
De deler av reguleringsplan for Rolfstangen og Rolfsbukta nord som omfattes av feltene oP2, l2, oG, oS, B, oBF, oK, GP2, GP1	Planid 2014002	19.11.2015
Reguleringsplan for Fornebu, område 7.1, Oxenøen bruk, sørvestre del	Planid 2009010	19.11.2009
Sørvestre del (byggetrinn 2) av reguleringsplan for Fornebu, område 7.1, Oxenøen bruk	Planid 1997001	24.09.1997

### **Retningslinjer**

*Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, grønnstruktur, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster og samfunnssikkerhet.*

## § 3 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

§ 3.1 Innenfor planområdet kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan, jf. pbl § 11-9 nr.1. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. pbl § 11-11 nr.3.

Kommuneplanens bestemmelser om unntak fra krav om reguleringsplan gjelder ikke.

## § 4 Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grøntstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

---

- § 4.1 Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres, vesentlig utvides, før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn struktur og samfunnstjenester som energiforsyning, vann og avløp, offentlige gater/veier, kollektivbetjening, herunder bane, gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjenester, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

### For Forneburingen, Snarøyveien og Widerøeveien gjelder:

- 4.1.1. Byggefelt S1.2\_B og S1.3\_A ved Fornebuporten kan ikke utbygges før fortau og separat sykkelanlegg langs Snarøyveiens nordvestside i felt o\_V4 er etablert eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.2.
- 4.1.2. Byggefelt KBA1.3 ved Fornebuporten kan ikke utbygges før fortau og separat sykkelanlegg langs Widerøeveiens nordøstside i felt o\_V3 er etablert eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.2.
- 4.1.3. Byggefelt KBA3.1 kan ikke utbygges før fortau og separat sykkelanlegg langs Snarøyveiens sydøstside i felt o\_V4 og ombygging av Snarøyveien til bygate i felt o\_V5 er opparbeidet, eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg §§ 39.1 og 39.2.
- 4.1.4. Byggefelt S3.2 øst for Flytårnet t-banestasjon kan ikke utbygges før ombygging av Snarøyveien til bygate i felt o\_V5, er opparbeidet, eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.1.
- 4.1.5. Byggefelt O8.6/8.7\_A kan ikke utbygges før ombygging av Snarøyveien til bygate i felt o\_V7 er opparbeidet eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.1.
- 4.1.6. Byggefelt S4.3\_A, S4.3\_B, S4.4\_A og S4.4\_B ved Fornebu sør og felt S8.8/8.9 kan ikke utbygges før ombygging av Snarøyveien til bygate i felt o\_V8 er opparbeidet eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.1.
- 4.1.7. Byggefeltene B7.2, B7.4\_A, B7.4\_B, B8.1, B9.1, B9.4, B9.6, O7.4, O8.9\_A, O8.9\_B, O9.7 og KBA7.1 langs Forneburingen vest og John Strandruds vei (felt o\_V1) kan ikke utbygges før ombygging av veiene med tilrettelegging for buss, fortau og separat sykkelvei på begge sider av veien, er opparbeidet, eller sikret. Utvikling av felt o\_V1 skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.4.
- 4.1.8. Byggefelt B9.2, B9.3, B8.1, O8.2, S8.3 og S8.4, langs Forneburingen øst (felt o\_V2) kan ikke utbygges før utvikling av veien med økt prioritet for fotgjengere og syklist, er opparbeidet eller sikret. Utvikling av felt o\_V2 skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.5.
- 4.1.9. Byggefelt O8.2 Flytårnet kan ikke utbygges før fortau og separat sykkelanlegg langs Widerøeveien sydvestside i felt o\_V3 er opparbeidet eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.3

### For oppgradering av parkkorridorer i Nansenparken og felt GP8 og GP13 gjelder:

- 4.1.10. Byggefelt B9.1, B9.2, B9.3, B9.4 og B9.6 i område B «Parken», og felt B7.2, B7.4\_A, KBA3.1 og S3.2 kan ikke utbygges før oppgradering av tilliggende parkkorridorer i Nansenparken er utført eller sikret. Felt S4.3\_A, S4.3\_B, S4.4\_A og S4.4\_B kan ikke utbygges før opparbeidelse av felt GP13 - «Fornebu sør bystreng» er utført eller sikret. Utvikling av feltene skal skje i henhold bestemmelser om grønnstruktur – park jf. § 37.

### **Retningslinjer for oppgradering av parkkorridorer § 4.1.10**

Følgende felt skal oppgradere tilleggende parkkorridor slik det er angitt nedenfor:

- a) Felt GP4 utføres samtidig med felt B9.1
- b) Felt GP9 utføres samtidig med felt B9.2
- c) Felt GP2 og GP20 utføres samtidig med felt B9.6
- d) Felt GP14 utføres samtidig med felt B9.4
- e) Felt GP5 utføres samtidig med felt B7.4\_A
- f) Felt GP3 utføres samtidig med felt B7.2
- g) Felt GP8 utføres samtidig med felt S3.2 og KBA3.1
- h) Felt GP11 utføres samtidig med felt B9.3
- i) Felt GP13 utføres samtidig med utbygging av felt S4.3\_A, S4.3\_B, S4.4\_A, S4.4\_B

§ 4.2 Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

§ 4.3 Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal alle bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

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

§ 4.5 Utbyggingsrekkefølge  
Utbyggingsrekkefølgen skal skje feltvis etter nærmere bestemmelser gitt av kommunen.

Utbyggingsrekkefølgen skal sikre en utvikling i tråd med overordnet byplangrep og planens premisser og målsetninger.

### **Retningslinjer for utbyggingsetapper**

Ved regulering og utbygging av bolig- næring og sentrumsområder skal det tilstrebes en utbyggingsrekkefølge som bidrar til at byutviklingen skal skje innenfra og ut med utgangspunkt i t- banestasjonene. Behovet for tidlig etablering av bymessig hovedgatenett med økt kapasitet for myke trafikanter, og et godt kollektivtilbud bør vektlegges spesielt. I tillegg bør ferdigstilling av lokalt nabolag langs Forneburingen vest, vektlegges. Utbyggingen må hensynta anleggsavhengighet til Fornebubanen og ny E18.

Utbygging av feltene S1.3\_B og B1.1 kan ikke skje før Vestre lenke er etablert. De deler av feltene S1.3\_B og B1.1 som ikke har anleggsavhengighet til Vestre lenke kan bebygges i sammenheng med S1.2\_B, S1.3\_A i etappe 1.

Delfelt innen Fornebu sør kan utvikles parallelt med bygging av Fornebubanen, såfremt det ikke er anleggsavhengighet til Fornebubanen og ikke i konflikt med rammene for felles planlegging (jfr. § 40.1).

Etappe 1	Felt som kan utvikles
	Felt B7.2, B9.4, B9.6, KBA4.1, S1.2_B, S1.3_A, S1.3_B og B1.1
Etappe 2	Felt som kan utvikles
	Felt B8.1, S8.3, S8.4, S3.2, KBA3.1, S4.3_A, S4.3_B, S4.4_A og S4.4_B
Etappe 3	Felt som kan utvikles
	Felt B9.1, B9.2, B9.3, KBA7.1, B7.4_A og B7.4_B

## § 5 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2, jf.§§ 17-2 og 17-3)

---

§ 5.1 Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommunedelplanens byggesone.

§ 5.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk infrastruktur, offentlig samferdselsanlegg og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

Utbyggingsavtalen i tilknytning til denne kommunedelplanen kan også omfatte sosial infrastruktur i henhold til gitte samtykker fra Kommunal og moderniseringsdepartementet etter pbl. § 17-7. Med sosial infrastruktur menes skoler, barnehager, bo- og behandlingssenter og annen sosial infrastruktur som er nødvendig for et levende samfunn av denne størrelsen.

§ 5.3 Sosial boligbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl § 17-3).

## Barn og unge

### § 6 Barn og unge (pbl § 11-9 nr. 5)

---

§ 6.1 Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Det skal etableres varierte aktivitetstilbud, og det skal etableres trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser.

§ 6.2 Lekeplasser skal være tilpasset barnas alder, aksjonsradius og aktivitetsnivå.

§ 6.3 Leke- og oppholdsarealer skal ha en solrik plassering, som er skjermet for fremtredende vindretninger (fra nordøst og sydvest), forurensing og trafikkfare. Arealene skal være egnet for opphold til ulike årstider og for ulike aldersgrupper og interesser. Leke- og oppholdsarealer skal utformes så de tilfører et nytt aktivitetstilbud i forhold til nærliggende areal. Det skal tilrettelegges for arealer for samhandling mellom barn og voksne.

§ 6.4 I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse for plassering, utforming og areal avsatt til lek.

#### **Retningslinjer**

*I plansaker som angår barn og unge bør det dokumenteres medvirkningsmetoder som for eksempel barnetråkkregistreringer, uttalelser fra elevråd og ungdomsrådet.*



## Byforming, arkitektur og uterom

### § 7 Arkitektonisk kvalitet (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

---

- § 7.1 Kvalitet og krav til god arkitektonisk utforming skal prege utviklingen av området. Bygninger, anlegg, felles utearealer, offentlige gater, parker og byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet skal ivaretas.
- § 7.2 Ny bebyggelse og tiltak skal tilføre nye kvaliteter og/eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.
- § 7.3 Bebyggelse skal utformes med variasjon i arkitektonisk uttrykk. Variasjon kan eksempelvis oppnås ved ulik høyde, bygningstypologi og/eller bebyggelsesmønster. Bebyggelse skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp gjennom fasadesprang og relieffvirkning. Farger og materialer skal brukes slik at det oppnås variasjon og sikrer hvert felt egen identitet.
- § 7.4 Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Bygningselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming.

#### **Estetiske retningslinjer for utforming av bebyggelsen**

- *Tekniske anlegg og installasjoner skal fortrinnsvis integreres i ny bebyggelse. Frittstående anlegg eller installasjoner skal plasseres og utformes slik at de harmoniserer med områdets arkitektur og/eller integreres i uteområdet.*
- *Materialer og detaljer som benyttes på Fornebu skal være preget av høy estetisk, miljøriktig, bruksmessig, håndverksmessig og vedlikeholdsmessig kvalitet. Bygget skal være holdbart over tid.*
- *I sentrumsområdene og områder hvor kantsonene er definert som aktive og viktige fasader i temakart Overordnet prinsipplan for gate- park- og byromsstruktur, kan utkragede balkonger tillates fra og med 3. etasje.*
- *Kunstnerisk utsmykning skal brukes for å forsterke viktige steder, men bør også brukes i mindre miljøer for å skape opplevelsrike omgivelser og særpreg.*

### § 8 Byforming (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

---

- § 8.1 Bygninger og offentlige rom skal tilpasses i skala, høyde og tetthet slik at omgivelsene blir gode å oppholde seg i for mennesker.
- § 8.2 Bystrukturen skal være lett orienterbar med et sammenhengende nettverk av gater, byrom, forbindelser og parker, jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur* i retningslinjer til byforming § 8.
- § 8.3 Det skal sikres allment tilgjengelige gang- og sykkel forbindelser gjennom byggeområdene.
- § 8.4 Bebyggelse skal definere offentlige gater og byrom. Offentlige gater, byrom og utearealer skal være tydelig romlig avgrenset, med definert skille mellom offentlige, halvoffentlige og private rom. De offentlige rommene skal være en del av ett sammenhengende nettverk, med varierte størrelser og innhold, slik at de legger til rette for variert bruk.
- § 8.5 Bebyggelse mot offentlige gater og byrom skal ha utadrettede førsteetasjer, med vindu og inngangspartier henvendt mot gater og byrom. I tilknytning til sentrale gater og byrom, jf.

områder definerte med «aktive fasader» i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*, skal det legges inn publikumsrettede funksjoner i førsteetasjene.

- § 8.6 Boliger i 1. etasje mot offentlige gater og byrom skal ha gulvoverflaten løftet 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. Boliger skal fortrinnsvis ha innganger fra gate.
- § 8.7 Bebyggelse bør utformes slik at det muliggjør fleksibel bruk.
- § 8.8 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 fordrøyningsseffekten 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.
- § 8.9 Bebyggelse mot Snarøyveien, Vestre lenke og Forneburingen skal definere veiene som bygater.
- § 8.10 Bebyggelse skal utformes slik at den skjermer bakenforliggende områder mot støy- og luftforurensning.
- § 8.11 Bygninger og anlegg av spesiell betydning for offentligheten og felleskapet kan gis en særegen utforming for å gjøre dem synlige i bystrukturen.
- § 8.12 Felles utearealer, herunder gårdsrom, felles takterrasser og lokalplasser og offentlige byrom, herunder hovedplasser, allmenninger og primær bypark jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*, skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet og tilrettelegges som universelle oppholdsrom og møteplasser med høy bruksverdi for alle generasjoner. Regnvann skal tas i bruk som en ressurs og kvalitet i byrom ved løsninger som regnbed, dammer, renner og lignende som drenerer vann.
- § 8.13 Bygninger og anlegg skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

## Retningslinje

Temakart **Overordnet prinsippplan for gate-, park- og byromsstruktur** skal være retningsgivende for kommende planfaser.



## **Retningslinjer arkitektonisk kvalitet og byforming**

### **Arkitektkonkurranse**

Innenfor hvert felt og/ eller områder med krav om felles planlegging, kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området. Alle viktige fellesbygg/signalbygg etc. skal være resultat av arkitektkonkurranser eller tilsvarende.

Det bør benyttes forskjellige arkitektkontorer/landskapsarkitektkontorer og entreprenører ved utbyggingen.

Hensikten er å sikre et godt hovedgrep med høy miljøkvalitet, variasjon i arkitektonisk utforming, stedsidentitet, god bokvalitet, høy arkitektonisk kvalitet med god landskapsmessig tilpasning i bygg og uterom.

For å sikre bokvaliteten og god estetisk utforming av de enkelte områder på Fornebu, skal Bærum kommune konsulteres i forbindelse med utforming av program for arkitektkonkurranse/alternativvurdering og ved valg av alternativ.

### **Midlertidige tiltak**

Forutsatt at planens intensjon følges, og det ikke vanskeliggjør annen fremtidig arealbruk, ikke er til vesentlig ulempe for omgivelsene, kan det etter en skjønnsmessig vurdering av kommunen åpnes for midlertidige tiltak som bidrar til å:

- Klargjøre området for byutvikling og/eller bidrar til planens hensikt om byutvikling.
- Skape engasjement og bred medvirkning i lokalbefolkningen.
- Skape byliv, aktivitet, opplevelser som beriker Fornebusamfunnet og stedet.
- Øke grønnstrukturens/parkers bruksverdi, naturmangfold og attraktivitet.
- Prøve ut et byroms potensiale.

## **§ 9 Premisser for utforming av delområdene «Byen»(A), «Parken»(B) og «Landet» (C) (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)**

### **§ 9.1 Premisser for utforming av bebyggelse i område A «Byen»:**

- a) Premisser for utforming av bebyggelse i sentrumsområder (felt S1.2\_A, S1.2\_B, S1.3\_A, S1.3\_B, S3.2, S4.3\_A, S4.3\_B, S4.4\_A, S4.4\_B, S8.3, S8.4, S8.8/ 8.9, og offentlige områder (felt O7.4, O8.2, O8.6/8.7\_A, O8.9\_A og O8.9\_B):

Innenfor området skal det bygges en bymessig og variert bebyggelse, med et tett nett av bygater, gode byrom, parker og møteplasser, organisert slik at bygningene danner sluttede kvartaler.

Bebyggelsen skal bidra til å definere offentlige gater, byrom og parker.

Høyder skal variere.

Det kan være mindre sprang og forskyvninger i fasadelivet som skaper variasjon.

Kvartalets hjørner skal være sluttet med hjørnebygning.

Boliger skal fortrinnsvis ha inngang fra gate.

I kvartal med boliger bør gårdsrommet være forbeholdt beboerne.

Det åpnes for ulike bygningstypologier.

Som hovedregel skal bygningers fasade ha en utadrettet førsteetasje mot offentlige gater og byrom. I tilknytning til sentrale gater og byrom, jf. områder definerte med «aktive fasader» i *Overordnet prinsippplan for gate-, park – og byromsstruktur*, skal det legges inn publikumsrettede funksjoner i førsteetasjene.

Området skal få en sammensetting og et funksjonsmangfold som understøtter utviklingen av bysentrum. Boliger, næringsbebyggelse, skoler og annen bebyggelse for sosial infrastruktur skal innpasses i en felles bystruktur.

- b) Premisser for utforming av bebyggelse i næringsområder (felt N2.1\_A, N3.2, N3.3, N4.1, KBA3.1, KBA1.3):

Ny bebyggelse og tiltak i området skal definere Snarøyveien som bygata, styrke sammenhengen mellom ny og eksisterende bebyggelsesstruktur og bidra til et tettere nett av forbindelser, særlig forbindelser til sjøsiden.

Bebyggelsen skal gi økt lesbarhet og attraktivitet for allmenheten.

- c) Premisser for utforming av bebyggelse i boligområder (felt B1.1, B7.4\_B og B8.1):

Innenfor området skal det etableres boligbebyggelse med en bymessig karakter, fortrinnsvis organisert slik at bygningene danner sluttede kvartaler, som ivaretar offentlige forbindelser gjennom området.

Det åpnes for ulike typologier.

Bebyggelsen skal bidra til å definere offentlige gater, byrom og parker.

Høyder skal variere.

Det kan være mindre sprang og forskyvninger i fasadelivet som skaper variasjon.

Kvartalets hjørner skal være sluttet med hjørnebygning.

Boliger skal fortrinnsvis ha inngang fra gate.

I kvartal med boliger bør gårdsrommet være forbeholdt beboerne.

Bebyggelse i felt B1.1 skal styrke Vestre lenke som bygata og bidra til at gaten får et bymessig definert gaterom begrenset av husfasader.

Feltene skal ha offentlig tilgjengelige møteplasser, som kan utformes som byrom eller park, jf. «lokalplasser» vist i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur* og krav i § 8.12. Mindre servering- og servicebedrifter tillates i tilknytning til lokalplass.

#### **Retningslinjer for utforming av bebyggelse i sentrumsområder**

- *Det skal legges til rette for byliv.*
- *I sentrumsområder skal det bygges fleksible førsteetasjer som kan transformeres fra kontor eller bolig til publikumsrettet aktivitet på et senere tidspunkt.*
- *Bebyggelsen i sentrumsområdene ut mot viktige gater og byrom skal 1. etasjen ha minimum 4 m innvendig høyde for å ivareta gode forhold til publikumsrettet funksjoner.*
- *Bebyggelse mot byrom skal ha en høyde som ivaretar gode solforhold i byrommene.*
- *Uterom skal etableres med naturlige, brukbare, helhetlige og gode overganger til tilstøtende parkområde.*
- *Offentlige uterom og anlegg bør ha kunstnerisk utsmykning.*
- *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur er veiledende for alle plansaker.*

#### **§ 9.2 Premisser for utforming av bebyggelse i område B «Parken» (B9.1, B9.2, B9.3, B9.4, B9.6, O9.5 og O9.7):**

- a) Innenfor området skal det etableres boligbebyggelse med en bymessig karakter organisert innenfor en kvartalsstruktur. Det tillates større åpenhet i fasaderekken, og en løsere/mer permeabel bebyggelsesstruktur enn i område A «Byen», jf. § 9.1 a. Det åpnes for ulike typologier. Hjørner skal gis særlig oppmerksomhet.

Høyder skal variere, men bebyggelsen skal trappes ned mot parkkorridorer og den sentrale delen av Nansenparken, felt GP1.

Bebyggelsesstruktur, høyder, og bebyggelsens avstand til Nansenparken skal bidra til gode solforhold og visuell åpenhet til parkkorridorene i parken.



Det skal etableres et nett av offentlige forbindelser gjennom områdene, og grønne forbindelseslinjer som binder sammen byggefeltene på tvers på en logisk måte.

- b) Bebyggelse skal definere og henvende seg til Forneburingen og til byrom jf. § 8.5, til nærmeste parkkorridor og den sentrale delen av Nansenparken, felt GP1.
- c) Tilliggende parkkorridorers karakter skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse.
- d) Det skal være variasjon og aktivitet i fasadene. Lange fasadelengder langs parkens grenser skal unngås.
- e) Bevertning, detaljhandel og servicefunksjoner kan etableres mot lokale plasser jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromsstruktur* og hjørnelokaler mot Forneburingen.
- f) Det skal etableres offentlig tilgjengelige møteplasser i området, som kan utformes som byrom og / eller park, jf. «lokalplasser» vist i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur* og krav i § 8.12.

#### **Retningslinjer for utforming av bebyggelse mot parker**

*Ny bebyggelse vil ramme inn Nansenparken og definerer grensen mellom park og by. Plassering av bebyggelsen og utforming av fasaden har betydning for hvordan det oppleves å bevege seg langs grønnstrukturen.*

- *Variasjon i fasader skal benyttes for å skape opplevelsrike omgivelser og steder med ulik identitet i parken.*
- *Transparente gjerder mot parken kan tillates for inngjerding av evt. uteareal for barnehager. Gjerder mot parken for øvrig tillates ikke.*
- *Innenfor område B «Parken» bør bebyggelsens plassering ha en avstand til formåls grensen mot park på min 4 m.*
- *Bebyggelsen ut mot de mer sentrale delene av Nansenparken, felt GP1, bør ikke få byggehøyder høyere enn maks 3 etasjer.*
- *Uterom skal etableres med naturlige, brukbare, helhetlige og gode overganger til tilstøtende parkområde.*

### § 9.3 Premisser for utforming av bebyggelse i område C «Landet».

#### Premisser for felt B7.4 A, KBA7.1, B7.2:

- a) Innenfor området skal det i tillegg til blokker åpnes for konsentrert småhusbebyggelse. Det skal etableres et nett av offentlige forbindelser gjennom områdene, og grønne forbindelseslinjer som binder sammen byggefeltene på tvers.
- b) Bebyggelse, utearealer og offentlige byrom skal utformes med særlig fokus på grønne kvaliteter og tilpasning til det omkringliggende landskap og ferdselsstrukturen i området.
- c) Det skal etableres offentlig tilgjengelige møteplasser i området, som kan utformes som byrom og/eller park, jf. «lokalplasser» vist i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur* og krav i § 8.13. Lokalplasser skal tilrettelegges for opphold på tvers av aldersgrupper.

#### Premisser for felt KBA4.1 ved Sjøflyhavna:

Innenfor området skal det bygges en bymessig og variert bebyggelse, med et tett nett av forbindelser, gode byrom og møteplasser. Området skal ha en attraktiv sjøfront. Bestemmelsen § 9.3. c gjelder.

## § 10 Dokumentasjonskrav for byforming og arkitektonisk kvalitet

---

- § 10.1 I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse i form av illustrasjoner og beskrivelser for:
- Sammenheng og lesbarhet av gatenettet, byrom og andre forbindelser internt i planområder og med tiliggende områder.
  - Hvordan kvaliteten i byrom er ivaretatt, deriblant solforhold og hvordan den menneskelige dimensjonen i byrommet er ivaretatt.
  - Vurdering av tiltakets innvirkning på nærliggende landemerker, bevaringsverdige landskapselementer, eller kulturminner.
  - Beskrivelse av fjernvirkning. Det skal blant annet utarbeides fotomontasjer som viser både dagens situasjon og ny situasjon med foreslått bebyggelse lagt inn.
  - Hvordan arkitektonisk kvalitet sikres ved gjennomføring.
  - Vurdering av tiltakets innvirkning på sikkerhet, trivsel og kriminalitetsforebygging.
  - For alle tiltak som innebærer vesentlige nye volumer, skal det leveres modell i målestokk 1:1000 som bidrag til en helhetlig modell for Fornebu. I tillegg, kan det kreves andre fysiske og digitale modeller.
- § 10.2 Ved regulering av felt B7.4\_A, B9.1, B9.2, B9.3, B9.4, B9.6 skal det foreligge en felles landskapsplan for opparbeidelse av tilstøtende parkkorridorer i Nansenparken for økt aktivitet og opphold.
- § 10.3 Ved regulering av felt S3.2 eller KBA3.1 skal det foreligge en plan for opparbeidelse av felt GP8.

## § 11 Bokkvalitet (pbl 11-10 nr. 2)

---

- § 11.1 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord.
- § 11.2 I alle plansaker skal boligkvalitet dokumenteres og det skal redegjøres for hvordan bokkvaliteten ivaretas.
- § 11.3 Svalgangsløsninger og midtkorridorløsninger skal som hovedregel unngås.
- § 11.4 Det skal etableres en fellesløsning innenfor hvert boligfelt i form av et fellesrom, festlokale, gjesterom, eller tilsvarende løsninger. Lokalet skal plasseres over bakken, sentralt i området.
- § 11.5 Ved utforming av boligenes utearealer skal funksjon som sosial møteplass og rekreasjonsareal sees i sammenheng med potensialet for dyrking og overvannshåndtering.

## § 12 Variert boligsammensetning (pbl 11-10 nr. 2)

---

- § 12.1 Ved regulering av boligområder skal det være varierte størrelser på boligene innenfor utbyggingsområdet. I planer med mer enn 25 boenheter skal minimum 20 % være leiligheter under 50 m<sup>2</sup> BRA. Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.
- § 12.2 Det skal redegjøres for antall boenheter, boligsammensetning i alle planer som inneholder boliger, og beskrives hvordan det tilrettelegges for beboere i ulike livsfaser og med ulike boligpreferanser. Nye boligprosjekter bør komplementere eksisterende boligtilbud.

### **Retningslinjer**

*Det kan tilrettelegges for pilotprosjekter som omhandler sosial bærekraft, som for eksempel utprøving av alternative boformer.*

## § 13 Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl 11-10 nr. 5 og 6)

---

§ 13.1 I alle planer og søknader om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og felles uteoppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet tilpasset alle alders- og brukergrupper.

Felles uteareal skal ivaretas innenfor utbyggingsområdene.

Avstand mellom fasader i gårdsrom skal som hovedregel være mer enn 1,5 ganger gesimshøyden og ikke mindre enn 17 meter. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Arealer med støynivå over Lden 55 dB skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA med mindre det gis en hensiktsmessig bruk for lek og opphold.

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

Ikke overbygde takterrasser kan regnes inn i uteoppholdsarealet.

Lokalplasser jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*, skal etableres innenfor alle felt med boliger.

### **MUA – Bolig- og Sentrumsområder i område A "Byen" (felt B1.1, S1.3\_A, S1.3\_B, B7.4\_B, B8.1, S8.3, S8.4, S4.3\_B og S4.4\_B)**

Innenfor område skal det avsettes;

- Minimum 30 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
- Minimum 70 % av felles MUA skal ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå med gate/terreng. Herav skal 10 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer 1. mai.

### **MUA – Boligområder i område B "Parken" (felt B9.1, B9.2, B9.3, B9.4 og B9.6):**

Innenfor område skal det avsettes;

- Minimum 40 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
- Minimum 70 % av felles MUA skal ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå gate/terreng. Herav skal 20 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer 1. mai.

### **MUA – Boligområder i område C "Landet" (felt B7.4\_A, B7.2):**

Innenfor område skal det avsettes;

- Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal.
- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 20 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer 1. mai.

§ 13.2 Innenfor områdene B «Parken» og områdene C «Landet» skal alle leiligheter ha tilgang til privat uteareal – balkong, terrasse/takterrasse, eller hage.

§ 13.3 Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

- § 13.4 De gunstigst beliggende arealene på bakkeplan mht. solforhold, støy, klima og trafikk, skal avsettes til felles uteoppholdsareal.
- § 13.5 Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg, eller andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig vekstjord til at trær kan utvikle seg godt. Det skal være et vekstjordlag på minimum 80 cm i en utstrekning på minimum 10 m<sup>2</sup> per tre.
- § 13.6 Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig lé. Utearealer på tak som inngår i uteoppholdsarealregnskapet skal redegjøres for i takplan.
- § 13.7 Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon som trær, busker og stauder med ulike høyder, sesonguttrykk mm.
- § 13.8 I alle plansaker kan kommunen kreve en detaljert utomhusplan/landskapsplan og fastsette tidspunkt for ferdigstilling av grøntarealene.

### **Retningslinjer MUA**

*På hele Fornebu skal uterom og lekearealer ha høy kvalitet og tilrettelegges for høy bruksintensitet.*

*Del av Lokalplasser jf. Overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromsstruktur, som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, kan medregnes i uteoppholdsarealet.*

#### *Arealene avsatt til lek innenfor område A «Byen»:*

*I gårdsrommene skal det legges til rette for voksne, eldre og barn i aldersgruppen 2- 13 år.*

*Avsatt areal til lek skal fordeles på:*

- *Småbarnslekeplass 5 m<sup>2</sup> pr. boenhet.*
- *Nærlekeplass/ kvartalslekeplass 5 m<sup>2</sup> pr. boenhet.*

*Aktiviteter for større barn/ungdom skal integreres i hovedplasser og lokalplasser, jf. Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur.*

*På Fornebu Sør, felt S4.3\_B skal det i tillegg etableres en nærmiljøpark som bør være på 3 m<sup>2</sup> pr boenhet.*

#### *Arealene avsatt til lek skal fordeles som følger innenfor område B «Parken» og område C «Landet»:*

- *Småbarnslekeplass på 5 m<sup>2</sup> pr. boenhet.*
- *Nærlekeplass/kvartalslekeplass på 7,5 m<sup>2</sup> pr. boenhet.*
- *Nærmiljøpark på 7,5 m<sup>2</sup> pr. boenhet.*
- *Boligfelt med mer enn 500 boligenheter skal ha en nærmiljøpark.*

*Nærmiljøpark og nærlekeplass kan vurderes samlokalisert med lokalplasser.*

## **§ 14 Elementer i uterom (pbl § 11—9 nr. 5)**

- § 14.1 Skilt og reklame  
I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

### **Retningslinjer for utforming av skilt**

- *I boligområder, parker og grøntområder skal det ikke være reklame.*
- *Skilt og reklame skal ta hensyn til offentlige byrom, gateløp, bebyggelse og bymøbler, og tilpasse seg bygningens arkitektur.*
- *I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.*
- *Frittstående eller mobil reklame tillates ikke.*
- *Skilting av funksjoner på gateplan skal følge samme struktur pr. gate.*
- *Skilt og reklame over gesims tillates ikke.*
- *Virksomhetens navn skal bestå av frittstående symboler og bokstaver og festes direkte på fasaden. Bokstavene skal fortrinnsvis belyses bakfra. Belysning av skilt skal være dempet, ha nøytral lysfarge med god fargegjengivelse.*
- *Lyskasser skal som hovedregel ikke benyttes. Lyskasser utformet med tett front/utskårne bokstaver slik at kun bokstaver/logoer blir gjennomlyst kan vurderes.*
- *Virksomhetsskilt i gatesituasjon skal plasseres mellom 1. og 2. etasje, som fasadeskilt eller uthengskilt. Underkant uthengskilt må være min. 2,5 m, skal ikke stikke lenger ut enn 1 m, og ikke strekke seg over flere etasjer.*

### § 14.2 Støyskjerming og gjerder

Bygg langs hovedveisystemet skal skjerme bakenforliggende uteareal/bebyggelse for støy. Demping av trafikkstøy kan ivaretas ved lokal skjerming av uteoppholdsareal.

Lange strekk med frittliggende støyskjermer tillates ikke.

### **Retningslinjer**

- *Oppsetting av gjerde skal som hovedregel ikke tillates. Det kan gjøres unntak for barnehager og der det av sikkerhetsmessige årsaker er behov for gjerder.*
- *Gjerder og murer bør utformes enhetlig, ha høy kvalitet og ta hensyn til omgivelsen og bebyggelsens utforming. Det bør vurderes om de kan utformes med tanke på flerbruk/integrering av andre funksjoner.*

### § 14.3 Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.

### **Retningslinjer**

*Nye ledningsanlegg skal som hovedregel legges i byggeområder, eller i offentlig vei. Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.*

### § 14.4 Mindre tekniske anlegg

Mindre tekniske anlegg (pumpestasjoner, trafoer, anlegg for søppelsug mm) skal plasseres innenfor byggeområder. Mindre tekniske anlegg skal integreres i annen bebyggelse, eller tilpasses offentlige byrom, gateløp, landskap og bebyggelse/ bygningsarkitektur på en god måte.



# Kulturminner, landskap og blågrønn struktur

## § 15 Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11—9 nr. 7)

---

- § 15.1 Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi skal bevares. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturmiljøer/kulturminner.

Bevaringsverdig bebyggelse skal fremheves og fremstå som en visuelt viktig del av Fornebus fremtidige arkitektoniske uttrykk.

### **Retningslinjer kulturminner og kulturmiljøer**

*Ved byggetiltak på bevaringsverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.*

## § 16 Landskap, grønnstruktur og overvann (pbl § 11—9 nr. 6)

---

- § 16.1 Ny utbygging må ta hensyn til viktige landskapssilhuetter og bevare siktlinjer for visuell kontakt med fjorden.
- § 16.2 Den sammenhengende grønnstrukturen fra Nansenparken og ut til strandområdene skal fremstå som et overordnet strukturerende visuelt element.
- § 16.3 Den etablerte grønnstrukturen skal ivaretas. Skålforn, overvannshåndtering, vannskille og grønnkorridorer skal videreføres.
- § 16.4 Landskapsformasjoner med koller, sjønære fjellpartier og oppkomme av knollekalk skal bevares som identitetsskapere og viktige landskapselementer.
- § 16.5 I områder avsatt til grønnstruktur park skal opplevelsesverdi, rekreasjonsverdier, biologisk mangfold og naturmangfold ivaretas og forbedres. Parkområder skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet. Robuste materialer og stedstilpasset beplantning skal benyttes. Større terrengendringer i parkområder skal unngås. Parkområder skal være tilgjengelige for allmenheten.
- § 16.6 I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for tiltakets innvirkning på grønnstrukturen.
- § 16.7 Overvannshåndtering skal følge etablert løsning med avrenning til grønnstrukturen. Vannveier for transport av overflatevann og områder for infiltrasjon av overvann skal ivaretas og videreutvikles. Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. I alle plansaker kan det stilles krav om bruk av blågrønn faktor, eller tilsvarende ordning. Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av illustrasjonsplaner og utomhusplaner/landskapsplaner. Det skal fremgå hvordan overvannet kobler seg på hovedsystemet for overvann. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

- § 16.8 I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, gater og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

#### **Retningslinjer**

*I plan- og byggesaker skal tiltak som kan bidra til å begrense/forsinke overvann benyttes, herunder størst mulig andel permeable flater og bruk av grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt som mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.*

## **Natur- og friområde, strandsone**

### **§ 17 Vegetasjon (pbl § 11—9 nr. 6)**

---

- § 17.1 Viktige trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal bevares. Ved bygge- og anleggstiltak må bevaringsverdig vegetasjon sikres i anleggsperioden. Plan for avbøtende tiltak som sikrer utsatt vegetasjon mot skader kan kreves.

#### **Retningslinjer for ny vegetasjon**

*Stedtilpasset vegetasjon bør brukes. Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Ved opparbeidelse av delområder skal det gjennomføres tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter med høy spredningsevne.*

### **§ 18 Park- og friområder (pbl § 11—9 nr. 6)**

---

- § 18.1 Strandområdene skal ivaretas og styrkes som allment tilgjengelige rekreasjonsarealer der dette ikke kommer i konflikt med naturreservatene. Buffersoner mot naturvernområdet skal opprettholdes.
- § 18.2 Eksisterende parker og friområder skal videreutvikles og tilrettelegges for et mangfoldig tilbud av aktiviteter, attraksjoner, gode oppholdsarealer og turløyper. Målpunkt for allmenheten langs strandsonen, jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromsstruktur, skal videreutvikles.*

### **§ 19 Strandsone (pbl § 1-8, § 11—9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 5)**

---

- § 19.1 Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. I felt avsatt til bebyggelse og anlegg bestemmes byggegrense mot sjø i reguleringsplan.

Naturstrand skal beholdes, eller gjenoppretted.

Bebyggelse og anlegg skal ikke bryte sammenhengen mellom sjø og land.

Bøyeanlegg kan kun etableres i areal avsatt til småbåthavn.

### **Retningslinjer strandsone**

*Kvaliteten på anlegg for rekreasjon og friluftsliv i strandsonen bør styrkes for å avlaste verdifulle naturområder. Det tillates informasjonstiltak og tilrettelegging i strandsonen som sikrer, fremmer og styrker ivaretagelsen av viktige naturområder.*

## **Transport og parkering**

### **§ 20 Transport (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)**

---

#### § 20.1 Kollektivtransport.

T- banestasjonene skal integreres i bystrukturen.

Det skal sikres god framkommelighet for kollektivtransport.

#### § 20.2 Gatenett

Forneburingens vestre del felt o\_V1 skal tilrettelegges for buss i begge retninger.

Utvikling av gatene skal skje etter kriterier for utforming og funksjonalitet som går fram av planbeskrivelsen.

Snarøyveien, Forneburingen vest, Vestre lenke og Widerøeveien skal kobles sammen til et hovedgatesystem.

Hovedgatene skal ha en bymessig utforming som prioriterer gående, syklende og kollektivtransport.

Alle hovedgater skal ha;

- Trekker på en, eller begge sider av gaten.
- Arealeffektivt gateareal.
- Tosidige fortau med separat sykkelanlegg.
- Oppstrammet geometri på strekninger og i kryss.
- Bymessig utforming av beleg, oppmerking, utstyr og gatemøblering.

Bebyggelsen skal plasseres langs gaten med innganger fra gaten.

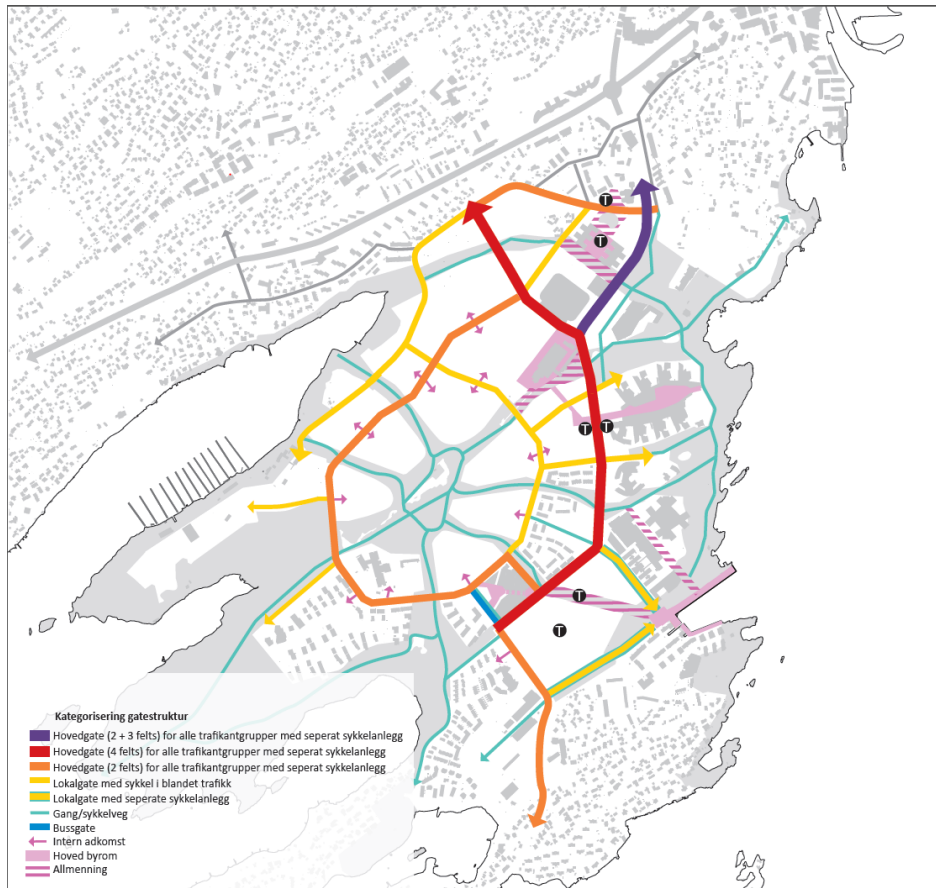
Eksisterende gatetrær skal hensyntas.

Det skal etableres et finmasket nettverk av gater og gang- sykkelforbindelser som supplerer hovedgatene.

Eksisterende broer over parkkorridorer skal ivaretas, men kobles sammen med gaten på en bymessig måte.

Eksisterende broer kan utvides eller suppleres med gang- og sykkelanlegg.

Eksisterende kulvert under Widerøeveien med kobling til Telenor arena Felt KBA1.3 skal ivaretas.



### § 20.3 Sykkel

I alle plansaker skal sykkelveinett sikres reguleringsmessig, jf. Bærum kommunes sykkelstrategi med plan for sykkelveinett 2018 – 2030. Ved planlegging av sykkelanlegg iht. til plan for hovedsykkelveinettet skal separat sykkelanlegg adskilt fra gående og kjørende vurderes og dokumenteres.

Det skal etableres et effektivt og finmasket nett for syklister med trygge og trafikksikre forbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage, bussholdeplasser, t-banestasjoner og hovedsykkelveinett.

Det skal etableres sykkelparkering ved bussholdeplasser, t-banestasjoner, offentlig tjenestetilbud (som blant annet skole, barnehage og helsestasjon) og i sentrumsområder.

### § 20.4 Gangforbindelser

Det skal etableres et effektivt og finmasket nett for gående med korte, trygge og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage, bussholdeplass og t-banestasjoner. Flest mulig skal kunne komme seg frem uavhengig av funksjonsevne. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal være viktige ledd i et effektivt nett for gående. Tosidig fortau skal være hovedløsningen for gående langs gater. Gangforbindelser skal ha god belysning.

## § 21 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 4)

§ 21.1 Byggegrenser skal avklares i reguleringsplan. Langs hovedgatene Snarøyveien, Forneburingen, Vestre lenke, Widerøeveien og John Strandruds vei skal bebyggelse bidra til å definere gatene.

## § 22 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- § 22.1 Parkeringskrav skal bestemmes i reguleringsplan. Framtidige parkeringsløsninger skal stimulere til mindre bilbruk. Bilparkering kan dekket utenfor eget felt. Trygg og attraktiv parkering for sykkel skal ivaretas på egen grunn.
- § 22.2 Der kommunen setter krav om parkeringsplasser i område A «Byen» og område B «Parken» kan kommunen i tråd med § 28 -7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- § 22.3 Ved utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal alle parkeringsplassene tilrettelegges med et eget ladepunkt for elbil.

### *Retningslinjer parkering:*

*Følgende parkeringsnorm for bil og sykkel skal legges til grunn ved planlegging i planområdet:*

### *Parkeringsnorm boliger*

	Bil			Sykkel
	Område A «Byen»	Område B «Parken»	Område C «Landet»	Alle Områder
Krav til p. plass pr. 100 m <sup>2</sup> BRA* (grunnkrav)	1	1	1	3
I reguleringsplan kan p-kravet reduseres med inntil x % dersom:	Inntil	inntil	Inntil	
Bilpoolordning forpliktelse 5+5 år (evaluering etter 5 år)	25 %	20 %	10 %	

### *Parkeringsnorm kontor, forretning, barnehage og undervisning*

Krav til p. plass pr 100 m <sup>2</sup> BRA	Bil			Sykkel
	Område A «Byen»	Område B «Parken»	Område C «Landet»	Alle områder
Kontor	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5	Min 1,5
Forretning	Maks 0,5	Maks 0,5	Maks 0,7	Min 2
Undervisning	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,2	Min 3
Barnehage	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Min 3

*\*BRA beregnes etter teknisk forskrift, inkl. felles areal innendørs for boligformål. Parkeringsareal tas ikke med i beregningsgrunnlaget.*



### **Retningslinjer for parkering**

*Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering. Det skal tilrettelegges for miljøvennlig sykkel-/bildelingsordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene.*

#### Sykkelparkering

*Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.*

*Det skal være regulert inn plass til overdekket/innelåst sykkelparkering på egen grunn. Sykkelparkering skal ha høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler inkludert lastesykkel og sykkelvogner. Sykkelparkeringen skal som hovedregel etableres i samme etasje som gateplan. 50 % skal være under tak.*

*I store boligbygg eller kontorbygg skal det etableres areal til vedlikeholdsmuligheter for sykkel (tilgang til vann- og strøm).*

#### Bilparkering

*Eksisterende parkeringsarealer på bakkeplan skal på sikt transformeres og bli en integrert del av den framtidige bystrukturen. For nye utbyggingsprosjekter skal parkering som hovedregel ligge i felles parkerings-/servicehus på bakken, eventuelt parkeringsanlegg under bakken dersom parkeringshus ikke er mulig.*

*Parkeringsareal som det i fremtiden ikke er bruk for, kan omreguleres til offentlig tjenesteyting og/eller idrettsanlegg.*

*Boligparkering i felles parkeringsanlegg for flere felt/områder skal vurderes i reguleringsplaner for å oppnå bedre arealutnyttelse.*

*Ved nyetablering og endring av større næringsbygg bør det utarbeides en mobilitetsplan med tiltak for miljøvennlige arbeidsreiser.*

*For offentlig tjenesteyting bør det kun tillates en mindre sone for levering/henting, handicap- og besøksparkering, og parkering som er nødvendig for drift av tjenestene. Det skal som hovedregel ikke tilrettelegges for ansattparkering.*

*Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 plasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for forflytningshemmede.*

*I boligprosjekter med mer enn 20 boliger skal det sikres parkeringsmuligheter for ambulerende tjenester.*

## **Handel og sentrumsstruktur**

### **§ 23 Lokalisering av handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)**

§ 23.1 Handel og bevertning skal konsentreres ved t-banestasjonene og sentrale hovedgater og byrom jf. områder definerte med «aktive fasader» i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*.

I samme område skal det også være stor variasjon av funksjoner.

Detaljhandel og bevertning, kan i tillegg etableres mot lokale plasser og i hjørnelokaler mot offentlige gater og byrom, jf. § 9.2.

Avgrensingen av området for konsentrasjon av publikumsrettete funksjoner skal bestemmes i felles plan. I disse områdene skal det være utadrettede førsteetasjer med publikumsrettede funksjoner.

Det skal tilrettelegges for mindre virksomheter som, småskala produksjon, verksted og gründervirksomhet som en del av funksjonsblandingen.

Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre, tillates ikke.

- § 23.2 Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse, der området ikke har et dagligvaretilbud, jf. §§ 9.2 og 30.1. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgsstedets lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt.
- § 23.3 Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal over 800 m<sup>2</sup>, kan det stilles krav om utarbeidelse av en handelsanalyse i senere planfase. Kommunedelplanens byplangrep med 3 steder for sentrumsfunksjoner skal legges til grunn for handelsanalysen.

## Naturskader, luftforurensning og støy

### § 24 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

---

- § 24.1 All utbygging langs sjøen skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

### § 25 Luftforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

---

- § 25.1 Klima- og miljødepartementets til enhver tids gjeldene retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

### § 26 Støyforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

---

- § 26.1 Klima- og Miljødepartementets til enhver tids gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1. Ved regulering skal støytiltak beskrives og dokumenteres. Konsekvensutredninger skal konkretisere nødvendige tiltak mot støy.
- § 26.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442, tabell 3.
- § 26.3 Stille områder, angitt i Bærum kommunes kartdatabase, er områder med særlig hensyn til rekreasjon i lite støypåvirkede omgivelser. Et stille område har et støynivå under Lden 50 dB. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Stille områder skal ivaretas i alle plan- og byggesaker.
- § 26.4 Rød sone – forbudssone  
Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

#### § 26.5 Gul sone – vurderingssone

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 65 dB fra vei, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Nødvendige støyfaglige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

##### **Retningslinjer**

*Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:*

- *Alle boenheter har 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.*
- *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*

*I områder som faller inn under gul støysone skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 3 er tilfredsstillt.*

#### § 26.6 Avviksområder

Bolig- og sentrumsområder langs Snarøyveien, Vestre lenke og Oksenøyveien er avviksområder for støy (Avviksområde støy #1 – 4). I avviksområdene kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei.

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- Alle boenheter har 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.
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.
- Utnyttelse av bygningskropp som støyskjerming bør prioriteres.

Nødvendige støyfaglige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Skoler og barnehager eller sykehjem /pleieinstitusjoner bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

## **Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet**

### **§ 27 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 8)**

#### § 27.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det foretrekkes løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

Miljøprogram i plansaker skal følge opp Miljøprogram for kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP3) med forslag til konkrete tiltak for å nå mål innenfor innsatsområdene; arealstrategi, mobilitet, energi, blågrønn struktur(herunder naturmangfold og overvann) og ressursutnyttelse og klimagassreduksjon.

Det skal stilles krav om klimagassregnskap i alle planer.

I reguleringsplaner skal det stilles krav om miljøoppfølgingsplaner i byggesøknader.

**Retningslinjer:**

**Massehåndtering**

*Asfalt og løsmasser skal håndteres slik at miljøhensyn og samfunnsøkonomi blir best mulig ivare tatt og slik at massetransport inn og ut av Fornebu begrenses.*

**Innovative pilotprosjekter**

*Alle nye byggefelt skal ha minst ett pilotprosjekt som sikrer utvikling/utprøving av nye løsninger/kunnskap om bærekraftig byutvikling.*

**Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)**

Husholdningsavfall og næringsavfall

*Areal til avfall skal ivaretas på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger inkludert avfallssug skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge gjeldende renovasjonsforskrift for Bærum kommune.*

Hageavfall

*Ved planlegging av ny, eller utvidet bebyggelse skal det redegjøres for hvordan hageavfallet skal håndteres for å hindre skade for bestandene av dragehode og andre sårbare naturtyper. Tiltak kan f.eks. være tilrettelegging for lokal kompostering, regelmessig felles innsamling, informasjonstiltak osv.*

## § 28 Opprydding og håndtering av eventuelle forurensede masser

---

- § 28.1 Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuell forurensning i grunnen er fjernet/ behandlet iht. krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygnings- myndighetene, jf. plan- og bygningslovens § 28.

## § 29 Teknisk infrastruktur

---

- § 29.1 I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg.
- § 29.2 Trafoer tillates ikke plassert i områder avsatt til grønnstruktur.
- § 29.3 Ledningsanlegg skal som hovedregel plasseres innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg, eller veianlegg.
- § 29.4 Ny teknisk infrastruktur skal som hovedregel ikke plasseres innenfor opparbeidede områder avsatt til grønnstruktur.

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

## § 30 Boligbebyggelse

---

- § 30.1 I felt for boligbebyggelse kan det i tillegg til boliger tillates bevertning, detaljhandel, og servicefunksjoner i begrenset omfang med hensyn til boligfunksjonen i området. Bevertning, detaljhandel og servicefunksjoner skal lokaliseres mot lokale plasser og hjørnelokaler.
- § 30.2 **Felt B1.1**  
I området kan det i tillegg til boliger, tillates bevertning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting.
- § 30.3 **Felt B7.4\_A og B7.4\_B**  
Eksisterende vegetasjon og større trær innenfor feltene skal registreres og vurderes med tanke på tilstand, bevaringsverdi og potensiale for bynatur og identitetsskapende elementer i ny bebyggelse.
- § 30.4 **Felt B9.6**  
Feltet skal gis en landskapsarkitektonisk utforming som harmoniseres med naturpreget i tilliggende grøntkorridor mot syd.
- § 30.5 **Felt B9.1, B9.3**  
Innenfor hvert felt skal det etableres barnehage for minst 120 barn.

## § 31 Sentrumsformål

---

- § 31.1 **Felt S1.3\_A, S8.3, S8.4 og S4.3\_B, S4.4\_B**  
I feltene tillates boliger, forretning, bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell / overnatting, forsamlingslokaler, utdanningsinstitusjoner og barnehager.
- § 31.2 **Felt S1.2\_B**  
Innenfor feltet kan lokalisering av signalbygg vurderes for prosjekter som dokumenterer særlig høy arkitektur- og miljøkvalitet og der bygget har spesiell betydning for offentligheten og felleskapet. De nederste etasjene i bygget må ha et bevisst forhold til bakkeplan og offentlige rom. Øverste etasje skal være tilgjengelig for allmenheten. Signalbygget skal harmonere i høyde og formgivning tilpasset tomten og omgivelsene.
- I feltet tillates bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell / overnatting, forsamlingslokaler og utdanningsinstitusjoner.
- Atkomst for kjøretøy, fotgjengere og syklistene skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnede gatenettet med effektiv tilkobling mot Oksenøyveien og Snarøyveien.
- § 31.3 **Felt S1.3\_B**  
I området skal det i tillegg til boliger, etableres barnehage for minst 120 barn.
- § 31.4 **Felt S3.2**  
Innenfor feltet kan lokalisering av signalbygg vurderes for prosjekter som dokumenterer særlig høy arkitektur- og miljøkvalitet, og der bygget har spesiell betydning for offentligheten og felleskapet. De nederste etasjene i bygget må ha et bevisst forhold til bakkeplan og offentlige rom. Øverste etasje skal være tilgjengelig for allmenheten. Signalbygget skal harmonere i høyde og formgivning tilpasset tomten og omgivelsene.
- I feltet tillates bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell/overnatting, forsamlingslokaler og utdanningsinstitusjoner.
- Atkomst for kjøretøy, fotgjengere og syklistene skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnede gatenettet med effektiv tilkobling mot Snarøyveien.



- § 31.5 **Felt S4.3\_A og S4.4\_A**  
a) Innenfor feltene tillates forretning, kontor, administrasjon, kulturtilbud og hotell/overnatting  
b) Innenfor feltene kan det etableres bussterminal.
- § 31.6 **Felt S4.3\_B og S4.4\_B**  
a) I tilknytning til t-banestasjonen skal det etableres et offentlig byrom (Stasjonsplassen) på minimum 3 daa.  
b) Innenfor felt S4.3\_B kan det etableres bussterminal.  
c) Innenfor feltene skal det etableres to barnehager for minst 120 barn på hver.  
d) Stasjon og driftsbasis for Fornebu-banen skal ivaretas.  
e) Forretning, kontor, administrasjon, kulturtilbud og hotell/overnatting skal fortrinnsvis lokaliseres mot Fornebu sør bystreng (del av felt GP13).
- § 31.7 **Felt S8.3 og S8.4;**  
a) I tilknytning til t-banestasjonen skal det etableres et offentlig byrom (Stasjonsplassen) på minimum 3 daa.  
b) Gangakse mellom t-banestasjon og Flytårnet skal sikres og opparbeides.
- § 31.8 **Felt S8.8/8.9**  
I feltet tillates bolig, forretning, bevertning, kulturtilbud, kontor, hotell/overnatting, samlingslokaler og utdanningsinstitusjoner.

## § 32 Offentlig og privat tjenesteyting

---

- § 32.1 **Felt O1.1\_A og O1.1\_B**  
Innenfor feltene skal det etableres barneskole med tilhørende idrettsanlegg og barnehage. Uteoppholdsarealene på feltene skal være tilgjengelig for allmenheten utenom skolens/barnehagens åpningstid.
- § 32.2 **Felt O9.7**  
Innenfor feltet skal det etableres barneskole med tilhørende idrettsanlegg, barnehage, og bo- og behandlingssenter.
- § 32.3 **Felt O7.4**  
Innenfor feltet skal det etableres brannstasjon og avfallssuganlegg.
- § 32.4 **Felt O8.2**  
Innenfor feltet kan det avsettes areal til videregående skole og/eller ungdomsskole med tilhørende idrettsanlegg og uteareal, helsestasjon, ungdomsklubb, bibliotek, kulturformål og, nærmiljøkontor. Byrommet omkring Flytårnet skal opparbeides som et helhetlig byrom med høy landskapsarkitektonisk kvalitet. Det indre byrommet ved Flytårnet, Kulturgaten, skal styrkes som en kulturell møteplass med utadrettede lokaler med kunst- og kulturliv i form av verksteder, gallerier, utsalg o.l. henvendt mot byrommet. (Feltet inngår i krav om felles planlegging, H810\_2).
- § 32.5 **Felt O8.6/8.7\_A**  
Innenfor feltet kan det etableres offentlig tjenesteyting, herunder skole.
- § 32.6 **Felt O8.9\_A**  
Innenfor feltet skal det etableres offentlig tjenesteyting, herunder kulturformål og flerbrukshus med kirkerom.
- § 32.7 **Felt O8.9\_B**  
Innenfor feltet skal det etableres offentlig tjenesteyting.

## § 33 Kombinert formål

---

### § 33.1 Felt KBA1.3

Innenfor feltet tillates det idrettsanlegg, bevertning, kontor, utdanningsinstitusjoner og offentlig og privat tjenesteyting.

### § 33.2 Felt KBA3.1

Innenfor feltet tillates det hotell, bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting.

Atkomst for kjøretøy, fotgjengere og syklistar skal søkes utformet slik at atkomsten er arealeffektiv, bymessig og integrert i det overordnede gatenettet med effektiv tilkobling mot Snarøyveien.

### § 33.3 Felt KBA4.1

I området tillates fritids- og turistformål, herunder tilrettelegging for umotorisert sjøsportaktiviteter, seilspport og kajakkpadling, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning og forretning. Sjørelatert attraksjon (for eksempel akvarium) med tilhørende undervisnings- og forskningsfunksjoner, kan tillates. I området skal det etableres kai for hurtigbåtanløp og utrykningsfartøyer, offentlig tilgjengelig bryggekant og kaipromenade, og et seilsporsenter. Eksisterende funksjoner for offentlig samfunnsikkerhet skal ivaretas. Allmennheten skal sikres sammenhengende direkte tilgang til fjorden på en slik måte at allmennhetens interesser, trivsel og bruk av sjøen ivaretas og styrkes.

### § 33.4 Felt KBA7.1

Innenfor feltet tillates kontor, offentlig og privat tjenesteyting, undervisning og kultur. Utvikling av feltet skal hensynta eksisterende kulturmiljø. Boliger kan vurderes.

## § 34 Næringsbebyggelse

---

### § 34.1 Felt N3.2, N3.3, N4.1

Innenfor feltene tillates kontor. I mindre utstrekning tillates også bevertning. Det kan åpnes for offentlig tjenesteyting innenfor deler av feltet.

### § 34.2 Felt N2.1\_A

Innenfor feltet tillates hotell. I mindre utstrekning tillates også bevertning. Det kan åpnes for offentlig tjenesteyting innenfor deler av feltet.

### § 34.3 Felt N2.1\_B

Innenfor feltet kan det tillates kulturformål i tillegg til kontor. I mindre utstrekning tillates også bevertning.

## § 35 Grad av utnyttning (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 35.1 Utnyttelsen (maks %-BRA) angis for fremtidige byggefelt som inneholder boliger, og felt S4.3\_A, S4.4\_A og KBA7.1. Fordeling av andel bolig og annet (næring og sosial infrastruktur) er angitt for hvert felt. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal. Gjennomsnittsstørrelse pr. bolig er satt til 100 m<sup>2</sup> BRA i beregningsgrunnlaget. Endelig tomteutnyttelse fastsettes i reguleringsplan.

**Kommunedelplan 3 for Fornebu – tabell for grad av utnyttning**

Område	Felt	Maks %-BRA	Maks BRA m <sup>2</sup> *	Andel bolig %	Andel annet %**	Høyder (etg, snitt)***	MUA pr. 100m <sup>2</sup>	Noter	Tomteareal m <sup>2</sup>
A	S1.2_B			0,0	100,0	7		1	4 699
A	S1.3_A			0,0	100,0	7		2	18 568
A	B1.1	238	71 260	70,0	30,0	5	30		29 941
A	S1.3_B	160	19 168	100	0,0	5	30	2	11 980
A	KBA3.1				100,0	5			47 506
A	S3.2				100,0	7		1	3 790
C	KBA4.1				100,0	3			18 973
A	S4.3_A	240	30 574	0,0	100,0	7		4	12 739
A	S4.3_B	240	202 639	75,0	25,0	7	30		84 433
A	S4.4_A	240	25 274	0,0	100,0	7		4	10 531
A	S4.4_B	240	53 722	95,0	5,0	7	30		22 384
C	KBA7.1	50	17 133	0,0	100,0	3	50		34 265
C	B7.2	70	12 629	100,0	0,0	3	50		18 041
C	B7.4_A	131	60 332	100,0	0,0	4	50		46 079
A	B7.4_B	155	47 159	100,0	0,0	5	30		30 425
A	B8.1	180	52 754	100,0	0,0	6	30		29 308
A	S8.3	240	48 559	65,0	35,0	7	30		20 233
A	S8.4	240	85 142	65,0	35,0	7	30		35 476
B	B9.1	155	81 395	97,0	3,0	5	40		52 513
B	B9.2	160	68 058	100,0	0,0	5	40		42 536
B	B9.3	155	58 382	96,0	4,0	5	40		37 666
B	B9.4	158	59 206	100,0	0,0	5	40		37 472
B	B9.6	120	37 818	100,0	0,0	4	40		31 515
-	Ufordelt BRA bolig	-	12 613	100,0	0,0	-	-	3	-

**Noter:**

\* Parkering på terreng kommer i tillegg til angitt BRA.

\*\* Under kolonne «andel annet» er det lagt inn en andel næring og sosial infrastruktur.

\*\*\* Etasjetallene i kolonne for høyder er retningsgivende. Intensjon med gjennomsnittlig høydekrav er å sikre variasjon innad i feltene. Oppgitt BRA kan uansett høyder ikke overskrides.

Den konkrete volumoppbyggingen skal vurderes i påfølgende planprosesser.

1 - Signalbygg kan vurderes, men må avklares i egen planprosess.

2 - Det åpnes for omfordeling mellom bolig, næring, barnehage og parkering, samt uteoppholdsarealer innenfor felt B1.1, S1.3\_A og S1.3\_B, men m<sup>2</sup> BRA bolig står fast.

3- Bærum kommune har et ufordelt utbyggingsvolum (12 613 m<sup>2</sup> BRA bolig) som kan fordeles på fremtidige prosjekter som viser fremragende kvaliteter i form av særlig høye ambisjoner innen miljø, arkitektur og landskapsutforming. Utbyggingsvolumet skal fortrinnsvis fordeles innenfor område A «Byen» hhv Fornebuporten og Fornebu sør (45% knyttet til S1.3\_A/S1.3\_B/S4.4\_B og 55% knyttet til S4.3\_B).

4- Endelig utnyttning av S4.3\_A og S4.4\_A avklares i egen planprosess.

### **Retningslinjer volumoppbygging og høyder**

Høyde skal variere innenfor de tre områdekarakterene A, B og C. Høyder skal avtrappes mot vest, mot Nansenparken og mot sjøen.

Høydevariasjon i byggefeltene skal varieres for å hensynta:

- Gode solforhold i offentlige byrom og felles utearealer.
- Behov for variasjon og stimuli for å ivareta gode omgivelser og oppholde seg i.
- Behov for tilpassing til bevaringsverdige bygningsmiljø.
- Behov for tilpassing til grønnstrukturen.
- Behov for støyskjerming mot hovedgatenettet.
- En variert bysilhuett på Fornebu.

## **§ 36 Grønnstruktur – naturområde**

---

### **§ 36.1 Felt GN11**

Innenfor feltet tillates etablert trykkøkningsstasjon for vannforsyning.

### **§ 36.2 Felt GN1**

Innenfor feltet kan det tillates stupebrett og badestiger.

### **§ 36.3 Felt GN6 og GN7**

Felten skal fungere som buffersoner for Storøykilen og Kokså naturreservat.

### **Retningslinje for GN6 og GN7:**

Mindre tiltak som stier, benker, skulpturer og tynning av vegetasjon kan tillates. Etablering av en paviljong i felt GN6 i lett eller mobil konstruksjon som kan etableres uten større terrenginngrep, og som er tilrettelagt for undervisnings, formidlings eller kulturelle formål tilknyttet naturverdiene kan tillates. Eventuell konstruksjon må lokaliseres nær gang- og sykkelveien i felt GP18.

I plansaker skal det innarbeides retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak.

## **§ 37 Grønnstruktur – park**

---

§ 37.1 Videreutvikling og planlegging av grønnstruktur for økt bruk skal skje etter kriteriene og konsept som fremgår av planbeskrivelsen til kommunedelplanens arealdel.

§ 37.2 Innenfor opparbeidede parker tillates ikke plassering av riggområder og brakker i forbindelse med bygge- og anleggstiltak.

§ 37.3 Ny teknisk infrastruktur skal som hovedregel ikke plasseres innenfor opparbeidede områder avsatt til grønnstruktur.

### **§ 37.4 Felt GP1 og GP6**

Festplassen og strekningen fra Flytårnet mot festplassen i Nansenparken skal ivaretas med dagens utforming. Ved sentraldammen kan det tillates oppført bebyggelse, herunder tekniske bygg, som har tilknytning til bruken av området til leke- og rekreasjonsformål for befolkningen på Fornebu.

- § 37.5 **Felt GP2, GP3, GP4, GP5, GP9, GP11 og GP14**  
Parkkorridorene i Nansenparken skal videreutvikles som lokalparker med tilrettelegging for økt opphold, for å avlaste naturvernområdene. Endelig utforming må innordne seg eksisterende helhet og logikk i parken når det gjelder vegetasjon, overvann og organisering.
- § 37.6 **Felt GP7 og GP8 «Flytårnet bypark»**  
Flytårnet bypark med kobling mot Festplassen skal videreutvikles som en sammenhengende grønn park og møteplass integrert i bystrukturen, som kobler Flytårnet til fjorden på den ene siden og Festplassen på den andre.
- § 37.7 **Felt GP13 «Fornebu sør bystreng»**  
Parkkorridoren som forbinder kjøpesenteret Fornebu S og Sjøflyhavna skal utformes som et grønt bymessig og variert byrom i høy kvalitet. Sikt mot sjøen skal ivaretas. Stasjonsatkomst for t-bane kan innpasses.
- § 37.8 **Felt GP14 «Storøya lekeområde»**  
Omfatter eksisterende parkområde ved Storøya skole som er tilrettelagt for lek med terrengformer, ballplass og lekeapparater. Parkområde skal videreutvikles som lokalt lekeområde.
- § 37.9 **Felt GP17 «Storøya badeplass»**  
Område skal videreføres som regionalt strand- og rekreasjonsområde med naturpreg.
- § 37.10 **Felt GP20 «naturpark Nansenparken»**  
Naturpreg og våtmarksområde skal ivaretas. Tilliggende byggeområder skal gis en landskapsarkitektonisk utforming som harmoniseres med naturpreget. Mindre tiltak som stier, benker, skulpturer, tynning av vegetasjon kan tillates.
- § 37.11 **Felt GP21 og GP22 «Kilenstrengen»**  
Grønndraget vil primært fungere som en ferdselsåre som vil inngå i en del av en sammenhengende turløype på Fornebu. Feltene skal opparbeides parkmessig med naturpreg. Punkter langs turdraget kan aktiviseres med f.eks. tufteapparater, parkour og benker for opphold.  
Eksisterende vegetasjon og større trær innenfor felt GP21 skal registreres og vurderes med tanke på tilstand og bevaringsverdi/potensialet for å utnytte disse som bynatur.  
Nedre del, felt GP21, skal kobles mot framtidige uteområder i bebyggelse for offentlige funksjoner på nordsiden. I feltet skal det etableres et åpent bekkedrag som kan lede overvann mot Holtekilen.
- § 37.12 **Felt GP23 og GP24 «Fornebu strandpark og strandpromenade»**  
Omfatter parkområder langs sjøen som tilrettelegges for økt bruk med videreutvikling som strandpark med møteplasser, rekreasjonsområder, leke- og aktivitetsanlegg og sjøbad.  
  
Gjenværende rester av det opprinnelige naturlandskapet skal bevares.  
Det skal være et sammenhengende gang- og sykkelanlegg gjennom parken.  
Anlegg for gående bør tilrettelegges som promenade med landskapsarkitektoniske kvaliteter, varierte opplevelser og steder for opphold underveis.  
  
Det tillates etablering av mindre paviljonger eller tilsvarende lette/mobile konstruksjoner som ikke medfører større terrenginngrep, for publikumsrettede funksjoner tilknyttet parken som kiosk/enkel servering.  
  
Det kan etableres et regionalt lekeanlegg i parken.
- § 37.13 **Felt GP25 «Koksabukta strand»**  
Området kan videreutvikles som lokal strand med naturpreg og tilrettelegging for bading og rekreasjon. Eksisterende landskapselementer og naturformasjoner skal ivaretas. Utvikling må hensynta tilliggende naturreservat.
- § 37.14 **Felt GP29 ved gravplass/urnelund**  
Feltet kan opparbeides som et byrom med parkmessig preg, og parkering for gravlunden og allmennheten.

**Retningslinje for grønnstruktur - park:**

*I plansaker skal det innarbeides retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak.*

## § 38 Naturområde i sjø og vassdrag

---

- § 38.1 Inngrep i vannflate, vannsøylen og bunn som er negativt for vannkvaliteten og viktige marine naturverdier er ikke tillatt. Biotopforbedrende tiltak tillates.
- § 38.2 **Felt VN6 og 7**  
Feltet skal fungere som buffersone for Storøykilen, Kokså og Lilleøya naturreservat og sikre ivaretagelse av eksisterende bløtbunnsområde og ålegrassamfunn.

## § 39 Samferdselsanlegg

---

- § 39.1 **Snarøyveien, felt o\_V5, o\_V6, o\_V7 og o\_V8**, skal omformes til bygate med et redusert gatetversnitt med to kjørefelt i hver retning, tosidig fortau og separat sykkelanlegg, gatetrær og kryssinger i plan. Stasjonsatkomstene for ny Fornebubane skal ha en god kobling mot gaterommet. Gaten skal oppleves som en integrert del av en sammenhengende gate- og byromsstruktur i området A «Byen».  
Flytårnet skal defineres som et sted ved å smalne inn gatesnittet ved Flytårnet t-banestasjon, og tydeliggjøre byromsaksen mellom Telenoranlegget og Flytårnet.
- § 39.2 **Snarøyveien felt o\_V4**, skal opparbeides/ombygges med tosidig fortau og separat sykkelanlegg. Veien skal oppleves som en bygate.  
Stasjonsatkomstene til Forneubanen skal ha en god kobling mot gaterommet. Gaten skal oppleves som en integrert del av en sammenhengende gate- og byromsstruktur i område A «Byen».
- § 39.3 **Widerøeveien felt o\_V3**, skal oppleves som en bygate og det skal tilrettelegges for tosidig gang- og sykkelanlegg. Eksisterende gangkultvert mellom Telenor Arena og Flytårnet skal ivaretas.
- § 39.4 **Forneburingen vest, felt o\_V1**, skal tilrettelegges for buss i begge kjøreretninger, og det skal opparbeides tosidig gang- og sykkelanlegg.
- § 39.5 **Forneburingen øst, felt o\_V2**, skal videreutvikles som lokalgate med økt prioritering av gående og syklende.



# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

## Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging

### § 40 Krav om felles planlegging for flere eiendommer

---

§ 40.1 Innenfor sonene H810\_1-3 skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering. Felles planlegging kan være områderegulering eller annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et utvidet planprogram som avklarer videre planprosess, med byplangrep eller tilsvarende. Det bør også utarbeides en veileder for by- og bokvaliteter for hvert av de tre områdene som omfattes av felles plan, som gir retningslinjer for tema som bla. bomiljø, estetikk, byforming, utforming av bebyggelse og de viktigste elementene i offentlige uterom. Krav om felles plan gjelder ikke for jernbaneanlegg under bakken og bygg og anlegg over bakken som er nødvendig for etablering, brukt og drift av t-banen i henhold til Områderegulering for metrotrasé Fornebu – Lysaker, delområde Fornebu – Lysaker (planid 2010009).

§ 40.2 Felles planlegging for sone H810\_1 ved Fornebu sør skal sikre utvikling av Fornebu sør og felt S8.8/8.9 og O8.9\_A til et lokalsentrum og regionalt målpunkt med en sammenhengende gate-, park- og byromsstruktur og avklare omfang, lokalisering og utforming av bussterminal, busstrasé mellom Forneburingen og Snarøyveien, ny transformatorstasjon og to barnehager. Bussterminalen skal integreres i bystrukturen på en bymessig måte. Det skal tilrettelegges for god omstigning mellom t-bane og buss. Det skal defineres et område for konsentrasjon av publikumsrettet aktivitet som bygger opp under de sentrale byrom. Utvikling av felt S8.8/8.9 skal styrke torgene ved kjøpesenteret Fornebu S som viktige byrom og bidra til at kjøpesenteret blir mer utadrettet. Utvikling av felt O8.9\_A skal styrke torget som møteplass. Tiltak som bidrar til å transformere Snarøyveien til en bygate skal utredes. Planen skal utrede ulike alternativer for god overgang mellom Fornebu sør og felt KBA4.1.

§ 40.3 Felles planlegging for sone H810\_2 ved Flytårnet skal være områderegulering før detaljregulering.

Planen skal sikre utvikling av Flytårnet til et lokalsentrum med en sammenhengende gate-, park- og byromsstruktur og en god forbindelse fra Flytårnet til Fornebubanens stasjonsinngang ved Snarøyveien. Forbindelsen til felt KBA1.3 (Arenatomten) skal avklares.

Planen skal avklare lokalisering av skolefunksjoner (videregående og/eller ungdomsskole) med tilhørende idrettsanlegg og uteanlegg, helsestasjon, ungdomsklubb, bibliotek, kulturscene og nærmiljøkontor.

Planen kan angi en annen fordeling av arealformål og feltinndeling, med ambisjon om å oppnå en funksjonsblanding og en sammenheng i bystrukturen som legger best mulig til rette for å oppnå målet om en bymessig utvikling i området. Offentlige funksjoner skal lokaliseres strategisk, integreres i bystrukturen og utformes slik at de bidrar til å skape byliv i sentrumsområdet. Store monofunksjoner skal unngås. Det skal defineres et område for konsentrasjon av publikumsrettet aktivitet som forsterker de sentrale byrom. I tilknytning til Flytårnet skal det etableres et offentlig byrom på minimum 3 daa. Siktlinje og gangakse mellom Flytårnet og Nansenparken, samt gangakse mellom Flytårnet og Flytårnet stasjon ved Snarøyveien, skal sikres. Flytårnet skal ivaretas som landemerke og målpunkt.

Som en del av planleggingen skal det gjøres en særskilt vurdering av hvilke deler av bebyggelsen for Gamle Fornebu lufthavn (H570\_6) som skal bevares og hvilke som kan rives uten at verdien av kulturmiljøet forringes. Fremtidig bebyggelse skal berike og forsterke kulturmiljøet på en god måte som ivaretar og stryker stedsidentiteten. Tiltak som bidrar til å bygge om Snarøyveien til en bygate skal utredes.

§ 40.4 Felles planlegging for sonen H810\_3 ved Fornebuporten skal sikre utvikling av Fornebuporten til et lokalsentrum med en sammenhengende gate- park- og byromsstruktur og en god forbindelse til Flytårnet, øst for Telenor arena, med fortau og sykkelanlegg langs Snarøyveien.

Forbindelse til Flytårnet på østsiden av Telenor Arena, med kryssing forbindelse på tvers av Widerøeveien skal avklares.

Planen skal avklare lokalisering av funksjoner mellom felt S1.3\_A og S1.3\_B, og kan angi en annen fordeling av arealformål og feltinndeling med ambisjon om å få til funksjonsblanding og bruk av bygg langs hovedveisystem som støyskjerming av boligområder.

## § 41 Bestemmelsesområde (pbl § 11 – 8a)

---

- § 41.1 Innenfor bestemmelsesområde #27 skal nytt friområde – Fornebu friluftssøy avklares gjennom en planprosess.
- § 41.2 Innenfor bestemmelsesområde #5 skal overgangen mellom land og vann, forurensningsfare og hensyn til naturmangfold og friluftsliv avklares og nødvendige tiltak i sjø for realisering av sjørelatert attraksjon e.l. i felt KBA4.1 belyses.
- § 41.3 De deler av byggefelt som ligger innenfor bestemmelsesområde #6 kan ikke igangsettes før E18 mellom Lysaker og Ramstadsletta er ferdigstilt.

## § 42 Sikringssoner – byggeforbud rundt vei og bane (pbl § 11 – 8a)

---

- § 42.1 Innenfor sikringssone H130\_1-4 tillates det ikke arbeid og tiltak som kan være til hinder for bygging av Fornebubanen.

## Hensynssone landskap, naturmiljø og kulturmiljø

### § 43 Hensynssone for landskap, naturmiljø (pbl § 11 – 8c)

---

- § 43.1 **H550\_1 – «Flytårnet bypark»**  
Innenfor hensynssonen skal det sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.
- § 43.2 **H550\_2 – Landskapselement «Flytårnet bypark»**  
Eksisterende terreng og verdifull vegetasjon skal bevares. Tynning av vegetasjon og etablering av stier tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.
- § 43.3 **H550\_3 – Byrom ved Telenoranlegget**  
Området skal ivaretas som et åpent byrom og det skal sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.
- § 43.4 **H550\_4 – Byrom mellom Terminalbygget gnr/bnr 41/779 og Statoilbygget gnr/bnr 41/639 med forbindelse til Sjøflyhavna, felt KBA4.1.**  
Området skal ivaretas som et åpent byrom og det skal sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.
- § 43.5 **H550\_5 – «Fornebu sør bystreng»**  
Innenfor hensynssonen skal det sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen. Konstruksjoner innenfor denne sonen skal gis en luftig og lett utforming.
- § 43.6 **H550\_6 – Landskapselement «Fornebu sør»**  
Eksisterende terreng og verdifull vegetasjon skal vurderes bevart. Tynning av vegetasjon og etablering av stier kan tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.
- § 43.7 **H550\_7 – «Koksaparken»**  
Innenfor hensynssonen skal det sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.

- § 43.8 **H550\_8 – Festplassen og Parkakse Festplassen – Flytårnet**  
Innenfor hensynssonen skal det sikres en visuelt åpen landskapskorridor og visuell forbindelse mellom parkdraget og verneverdig bygningsmiljø på Flytårnet. Festplassen skal ivaretas med dagens utforming.
- § 43.9 **H550\_9 – Landskapselement «Fornebuporten nord»**  
Eksisterende terreng og verdifull vegetasjon, samt krigsminner skal bevares. Tynning av vegetasjon og etablering av stier kan tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.
- § 43.10 **H550\_10 – Krigsminne i felt GP19**  
Eksisterende krigsminne, terreng og verdifull vegetasjon skal bevares. Tynning av vegetasjon og etablering av stier kan tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.
- § 43.11 **H550\_11 – Fornebu gård, felt N2.1\_A, N2.1\_B og GN1**  
Eksisterende landskap/terreng, trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares.
- § 43.12 **H550\_12 – Telenoranlegget/Villa Hareløkken felt N3.2**  
Området skal ivaretas som et åpent, parkmessig landskapsrom som samspiller med- og innrammer kulturmiljøet ved Villa Hareløkken, og som skaper avstand mellom kulturmiljøet og det etablerte Telenoranlegget.

## § 44 Hensynssone kulturmiljø (pbl § 11 – 8c)

---

- § 44.1 **H570\_1 – Lilløyplassen bolig og uthus**  
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.
- § 44.2 **H570\_2 – Oksenøya bruk**  
Norske skogs tidligere hovedkontor skal reguleres til bevaring. Opprinnelig bebyggelse og utomhusanlegg innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.
- § 44.3 **H570\_3 – Villa Solstua**  
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.
- § 44.4 **H570\_4 – Portnerboligene**  
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.
- § 44.5 **H570\_5 – Øvergård bolig 1 og 2** (Gnr./bnr. 41/112 og 41/907)  
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.
- § 44.6 **H570\_6 – Gamle Fornebu lufthavn**  
Eksisterende kulturmiljø innenfor hensynssonen skal ivaretas. Følgende gjelder for bebyggelsen innenfor hensynssonen:
- Flytårnet med tilhørende påbygg skal reguleres til bevaring. Rolle og bruk avklares i senere planfase.
  - «Verkstedsgaten/Kulturgaten» og verkstedbygningene skal reguleres til bevaring.
  - Hangarens eldste del skal reguleres til bevaring. Rolle og bruk avklares i senere planfase. Nyeste hangar fra 1968 kan rives.
  - Treetasjes kontorbygg i nordre del av Hangar fra 1969 kan rives.
  - Rivning, ombygging eller integrering av Luftwaffebygget i ny bebyggelse vurderes i felles områderegulering for Flytårnet.
  - Deler av brannstasjonen ønskes bevart og integrert i ny bystruktur. Vurderingen skal gjøres i felles områderegulering for Flytårnet.

- Aksen mellom «Stasjonsplassen» og Flytårnet skal sikres, jf. *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*

§ 44.7 **H570\_7 – Fornebu gård med tilhørende parkanlegg**

Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.8 **H570\_8– Telenoranlegget**

Bebyggelsen innenfor hensynssonen skal reguleres til bevaring med hensikt å bevare bygningsstruktur, torget og byggets plassering i park.

Det åpnes for videreutvikling av dagens bruk og tilrettelegging for utadrettede funksjoner. Det kan etableres undervisningsinstitusjoner i eller i tilknytning til bygget.

§ 44.9 **H570\_9 – Villa Hareløkken**

Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.10 **H570\_10 – Villa Birkeli**

Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.11 **H570\_11 – Badehuset Villa Høvde**

Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.12 **H570\_12 – Sjøflyhavna kro og vaktbod**

Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.13 **H570\_13 – Sentralhallen i terminalbygget (Kai Fjell hallen)**

Del av eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

**Retningslinje for hensynssone landskap**

*Grønnstruktur og siktlinjer skal ivaretas i forbindelse med plan og byggesaker.*

*Landskapsformasjoner med koller, sjønære fjellpartier og oppkomme av knollekalk skal bevares som identitetsskapere og viktige landskapselementer.*

**Retningslinje for hensynssone naturmiljø**

*Naturmiljø skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker.*

**Retningslinje for hensynssone kulturminner**

*Kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal bevares og ikke rives eller endres slik at verneverdien forringes.*

*Ved utarbeidelse av detaljert reguleringsplan eller områdeplan skal det lages bestemmelser som ivaretar kulturminnene og verneverdige bygninger i området.*

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 tilfredsstillende 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.

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.



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 syklist, 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, jmfør 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, jmfør 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.

- 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 trafiksikkerhet 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.

#### **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. Bananlegget 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 ivarettatt 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 tiliggende arealer tillates.

Eventuell mudring i den hensikt å skape bedre 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 kloakkpumpetasjon, fra tiliggende arealer kan tillates. Kloakkpumpetasjon med tilhørende anlegg må

etableres uten inngrep i naturreservatene. Spillvannsledning fra boligområdene innenfor indre ring skal legges med en høyde ved / i SN1 som muliggjør selvfølgelig 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.



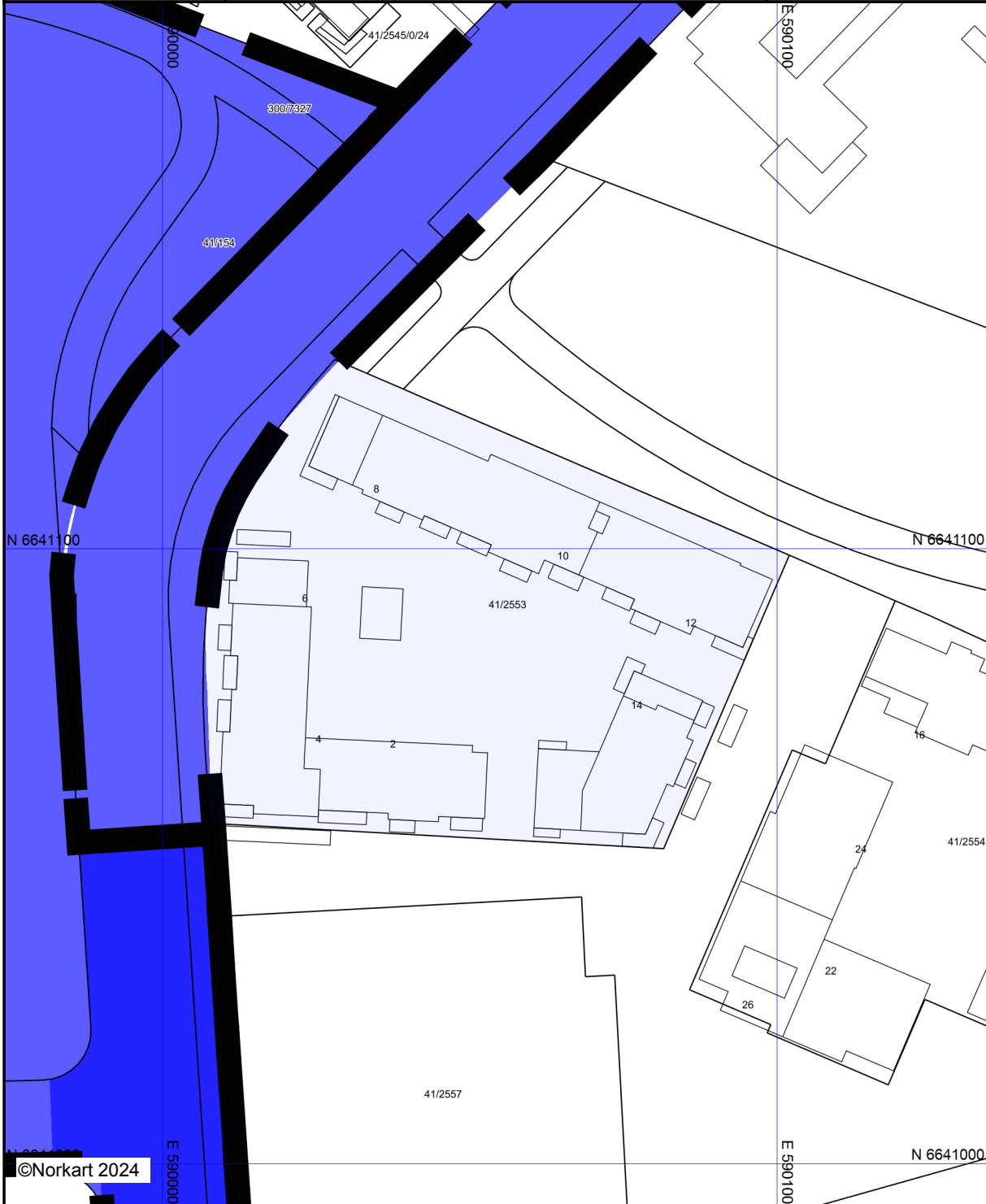
Bærum kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/2553  
Adresse: Dragehodesvingen 12  
Utskriftsdato: 05.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)





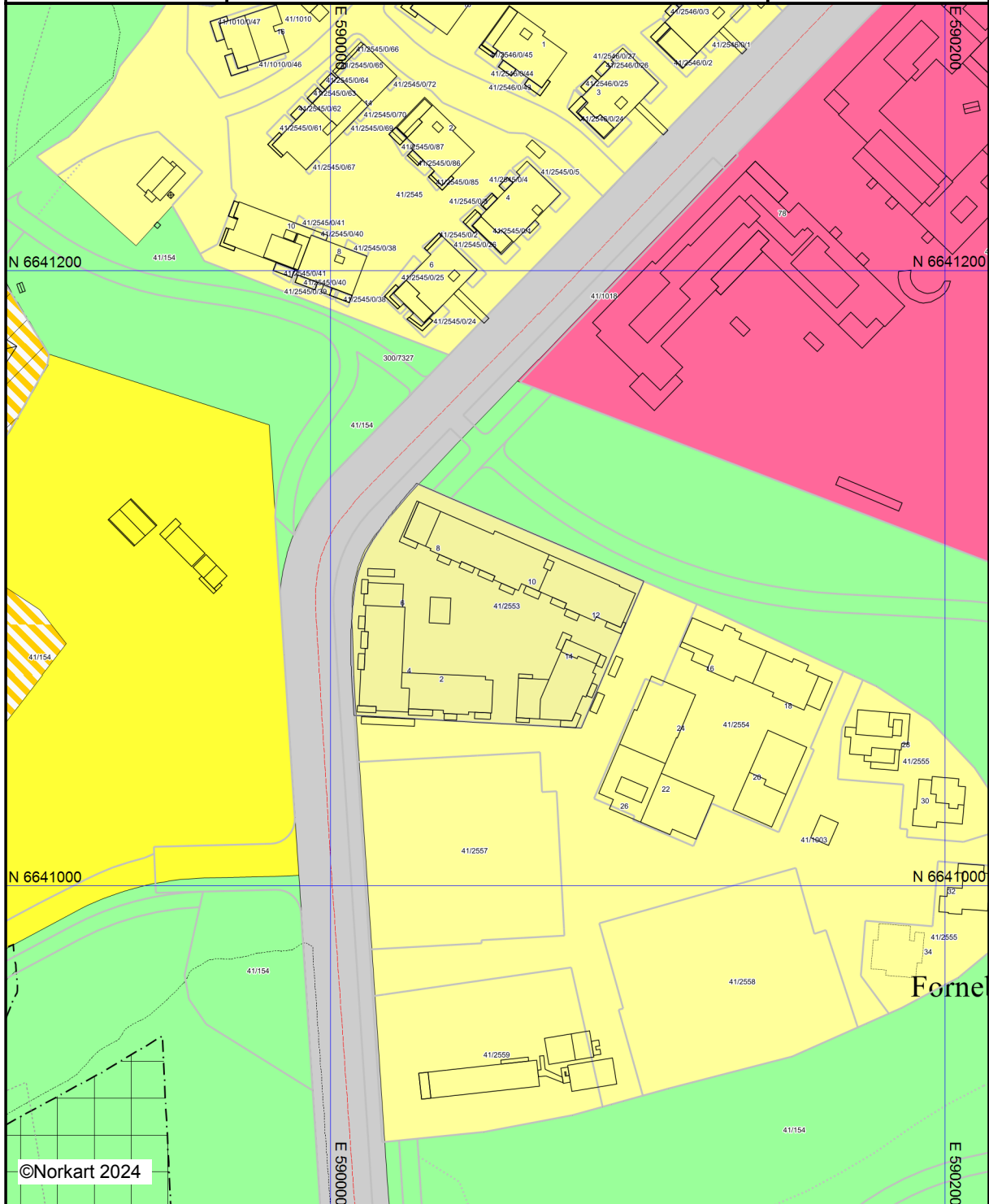
Bærum kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 41/2553  
Adresse: Dragehodesvingen 12  
Utskriftsdato: 05.08.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

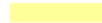





©Norkart 2024


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

## Tegnforklaring

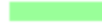
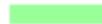
### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - nåværende





### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Naturområde - nåværende
-  Park - nåværende




### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent








### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)*

-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kollektivtrase - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



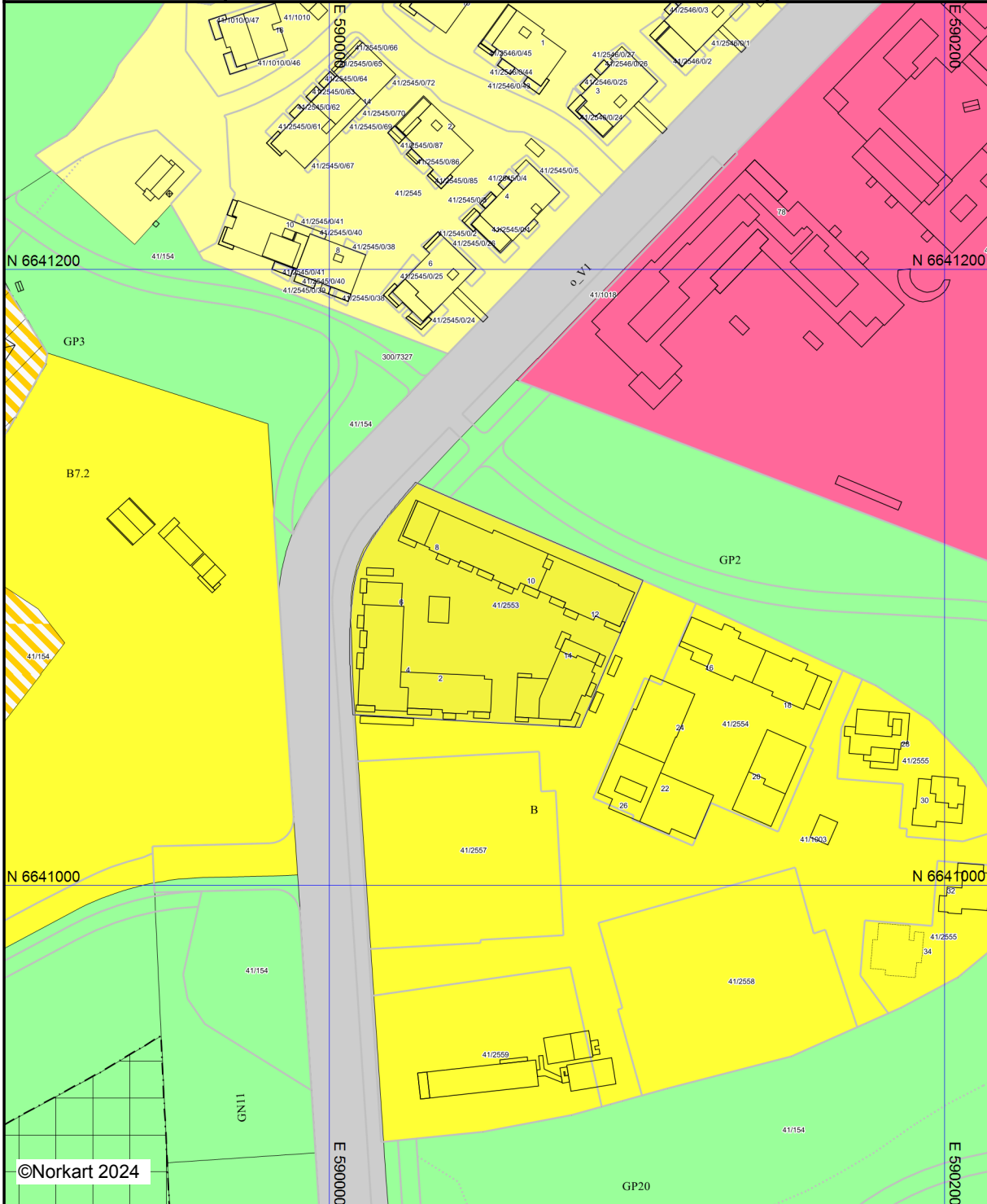
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 41/2553  
Adresse: Dragehodesvingen 12  
Utskriftsdato: 05.08.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

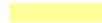





©Norkart 2024


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

## Tegnforklaring

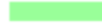
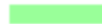
### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå



### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - nåværende



### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Naturområde - nåværende
-  Park - nåværende




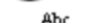
### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*

-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Påskrift arealformål/arealbruk

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-41/2553, Dragehodesvingen 2, 1360 FORNEBU



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	29.07.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	29.07.2024	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

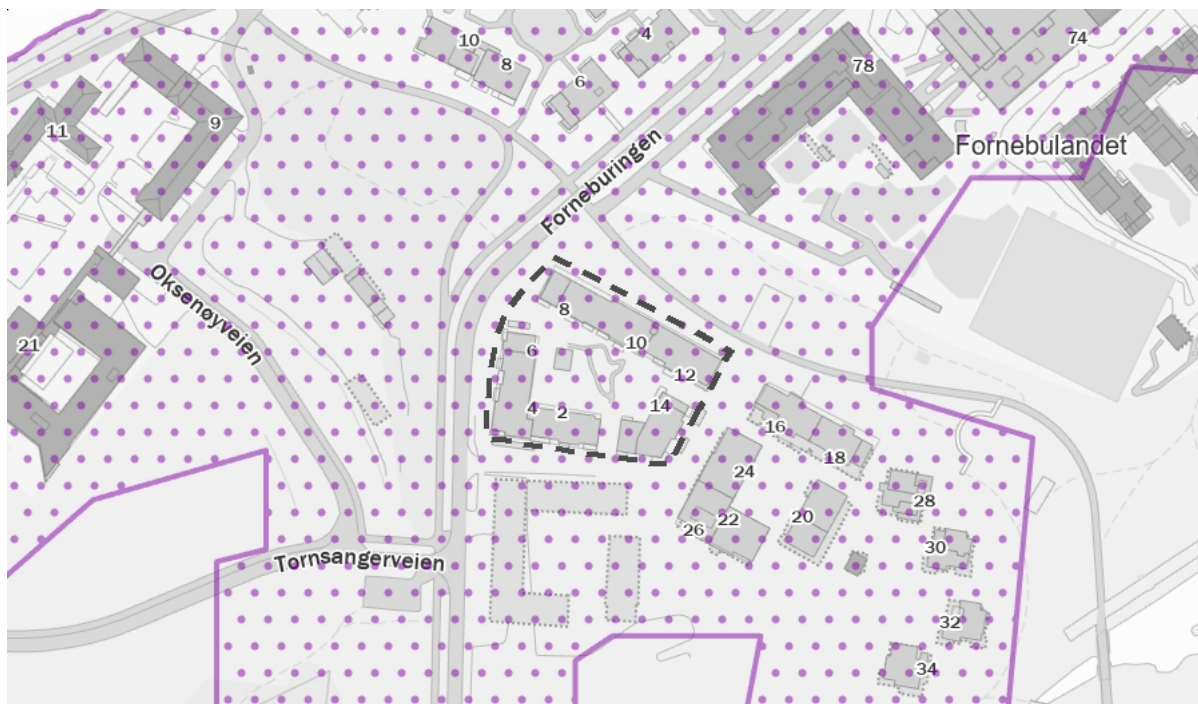
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.1 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	121.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	4.2 km
Flomfaresoner	29.07.2024	Ikke funnet	0.19 km
Forurenset grunn	29.07.2024	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.07.2024	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	29.07.2024	Ikke funnet	0.14 km
Skredfaresoner	29.07.2024	Ikke funnet	63.3 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.16 km
Støysoner	29.07.2024	Ikke funnet	0.32 km






**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Kvikkleire

Sist sjekket:	29.07.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

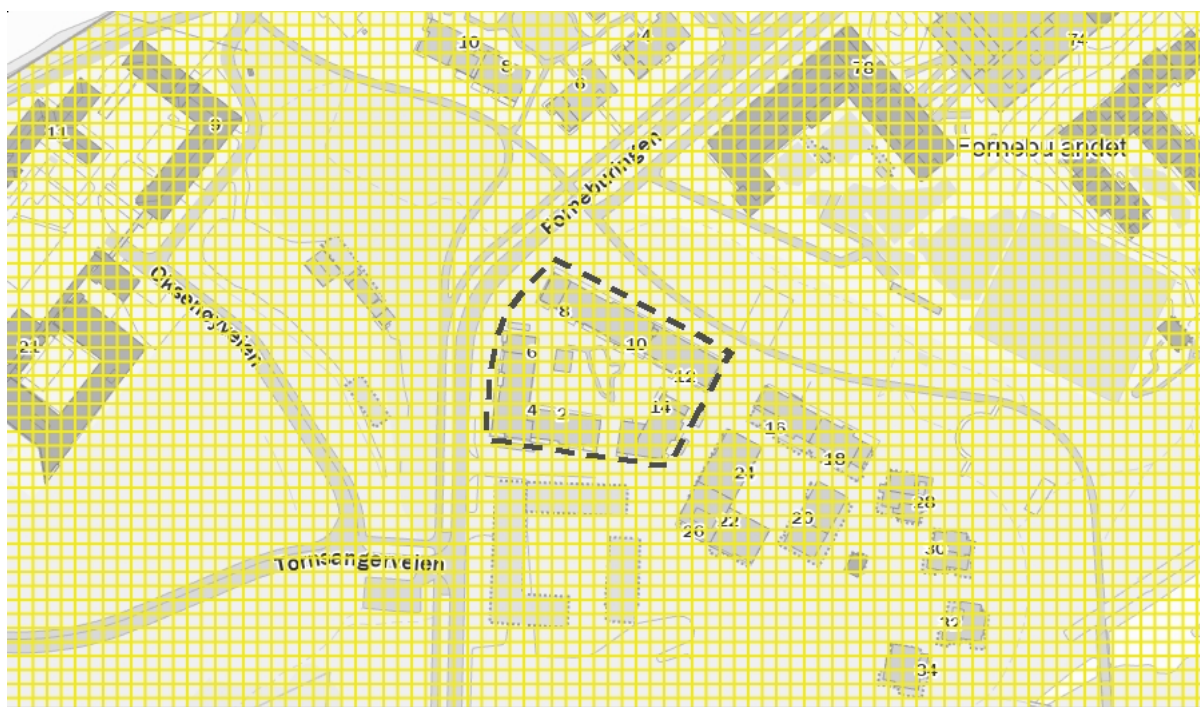
Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)







## Radonutsatt område

Sist sjekket: 29.07.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 05.08.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	41	<b>Bruksnr.</b>	2553	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Dragehodesvingen 12, 1360 FORNEBU								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	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 UTLIVERING 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.



Bærum kommune

# VAledninger

Eiendom: 41/2553  
Adresse: Dragehodesvingen 12  
Dato: 07.08.2024  
Målestokk: 1:750



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

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 2024

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



# Bærum kommune

Utskriftsdato: 05.08.2024

**Adresse:** Kommunegården, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

## Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	41	<b>Bruksnr.</b>	2553	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Dragehodesvingen 12, 1360 FORNEBU								

### Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	<input type="checkbox"/>
<b>Betalingsinformasjon</b> Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr.	<input type="checkbox"/>
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Markjordbæret Borettslag	<input checked="" type="checkbox"/>

### Kommentarer

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOSPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

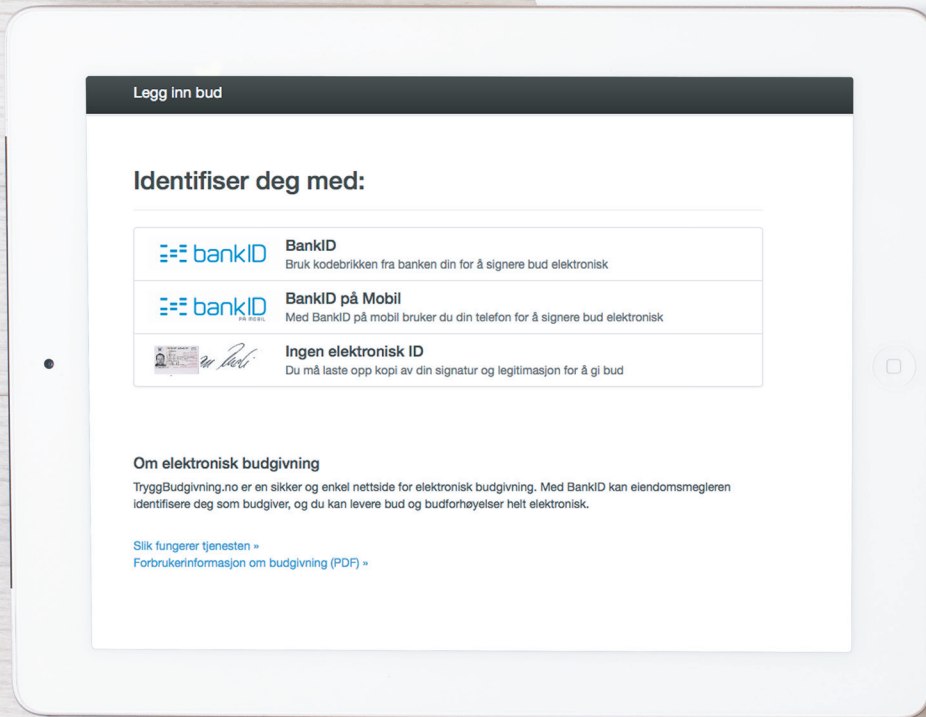
Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3275268/ulaohnmvz>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Andreas Bock

EIENDOMSMEGLER

46 54 55 57

abo@eie.no

EIE Sandvika



# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)