

Æ

Nansenløkka 40

1364 Fornebu • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E



Tor Inge Polden

EIENDOMSMEGLER MNEF

95 06 99 80

tip@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	19
Informasjon & dokumenter	130
Kort om oss	209

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

Nansenløkka 40, 1364 Fornebu, Etasje: 5

MATRIKSEL

Andelsnr. 65 Orgnr. 929180321 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 149 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 143 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 119 kvm

AREAL

Primærom: 142 kvm, Bruksareal: 149 kvm, BRA-i: 143 kvm , BRA-e: 6 kvm , TBA: 119 kvm

Vedlagte plantegninger er 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

4

BYGGEÅR

2024

TOMT

Fellestomt 3666 kvm

PRISANTYDNING

18 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Johannes Barbantonis Takstdato: 17.12.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 6 400 000,- pr.

Andel fellesformue kr. 0,-

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 18 500 000,- (Prisantydning)

kr 6 400 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 24 900 000,- (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 8 212,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 412,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 24 909 412,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 24 919 362,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 34 862,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Betjening av renter på andel fellesgjeld, grunnpakke internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, renhold av fellesarealer, strøm til fellesarealer, snømåking, festeavgift, drift og vedlikehold, forretningsførsel og revisjonskostnader.

Felleskostnadene består kun av kapitalkostnader og driftskostnader. Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende.

Med fellesgjeld på kr. 6 400 000,- vil renter p.t. utgjøre ca. kr. 29 800,- per måned med rentesats 5,59%. Ved utløp av avdragsfri periode vil renter og avdrag utgjøre ca. kr. 33 400,- forutsatt samme rente.

Det er egne målere for varmt tappevann, gulvvarme og strøm. Det er montert anlegg som er forberedt for fjernavlesning av varmt tappevann og gulvvarme til hver enhet. Fjernvarme og varmtvann er ikke inkludert i felleskostnadene per mnd.

Boligene er etablert med moderne fibernett tilsluttet OBOS OpenNet. Med OBOS OpenNet har boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme net.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

OBOS garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte

månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

• To ganger årlig, minimum kr. 60.000

Det påløper normalt en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtalen, men ved innbetaling i forbindelse med ferdigstillelse av boligen eller innbetaling ved første mulighet etter at felleslånet er utbetalt til borettslaget er det kostnadsfritt å tiltre IN-ordningen. IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Baard Schumann

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Vi har gleden av å presentere en splitter ny, lekker og påkostet 5-roms leilighet med suveren beliggenhet på Fornebu. Leiligheten består av 4 soverom, åpen kjøkken- og stueløsning, 2 badrom, vaskerom, teknisk rom og entré.

I tillegg har leiligheten 2 sydøstvendte balkonger på hhv. 4,3 kvm hver, samt en fantastisk, sydvestvendt takterrasse på 110 kvm med gode lys- og solforhold. Det medfølger 2 garasje plasser ved siden av hverandre med felles EL-lader.

IN-ordning: dersom man løser inn andel fellesgjeld, synker felleskostnadene til kr. 5 062,- per mnd.

- * Eksklusiv fiskebensparkett
- * Lekre eikedører
- * Solskjerming
- * Vannbåren gulvvarme
- * Vaskerom og 2 badrom
- * 2 gjesteleiligheter og selskapslokale/felleshus som kan leies
- * Solceller på taket som produserer strøm til boligene
- * Utbyggergaranti til 2029
- * Eksklusiv fiskebensparkett (Saltholm Natural Herringbone Oak)
- * Lekre eikedører (Unique O1L)
- * Solskjerming
- * Vannbåren gulvvarme
- * Vaskerom og to badrom, hvorav ett har badekar
- * God takhøyde på ca. 2,60 meter
- * To balkonger og stor takterrasse på tilsammen ca. 119 kvm
- * Store vindusflater med masse lysinnslipp
- * Lekkert og moderne HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer av topp kvalitet
- * Oppgradert EL-anlegg og rikelig med stikkontakter
- * Smarthusløsning - xComfort for smart strømstyring via app
- * Tilgang via heis eller trapper
- * Flere felles takterrasser

- * Bildeling
- * Utbyggergaranti til 2029 (Skanska er utbygger)
- * To gjesteleiligheter og selskapslokale/felleshus som kan leies
- * Innvendig og utvendig sykkelparkering, samt felles sykkelvask og -verksted
- * Solceller på taket som produserer strøm til leilighetene
- * Hyppig bussforbindelse til Oslo sentrum
- * Ikke dokumentavgift og lave omkostninger

Felleshus:

Felleshuset er på ca. 200 kvm og er i stor grad er bygget med gjenbruksmaterialer. Huset er på flere måter en identitetsmarkør for hele prosjektet. Felleshuset står like ved tomten til Nansenløkka, og kan lånes av beboerne på Fornebu. Det har vært brukt til både barnebursdager, matlagingskurs og firmasamlinger.

Gjestehybler:

Det er to gjestehybler som er disponible for Nansenløkka kvartal 4 borettslag og øvrige borettslag på Nansenløkka. Disse vil ligge i første etasje av Nansenløkka kvartal 1 borettslag og være to separate seksjoner med tilhørende bad til hver del (uten kjøkken).

Omsorgsboliger:

I bygg F og G er det etablert 10 stk. omsorgsboliger og 2 stk. personalrom til bruk for ungdom som har nedsatt funksjonsdyktighet. Deres boliger og fellesrom vil være en del av borettslaget på lik linje med de øvrige

Litt om Nansenløkka og boligprosjektet:

Nansenløkka er laget for mennesker som vil bo urbant, være i kontakt med naturen og ha tilgang til generøse fellesarealer for samhold og naboskap. Både bygningene og rommet mellom husene er tilrettelagt for en bærekraftig livsstil. Bydelens hjerte er felleshagen, et sted for urban dyrking og sosialt fellesskap, med plass til parselhager og et flerfunksjonelt felleshus. Felleshuset er tenkt som en identitetsmarkør for området, der en ny kultur for deling, dyrking og grønn livsstil kan bygges opp av beboerne selv.

Bærekraft og godt bomiljø er viktig på Nansenløkka. På Nansenløkka skal det være lettere å leve et miljøvennlig liv. Byggene skal være energieffektive og ha smarthusteknologi, samt tilby deleløsninger som felleslokaler og urbant landbruk.

Nansenløkka på Fornebu er et såkalt FutureBuilt-prosjekt. Det betyr at OBOS utvikler klimavennlige bygg av høy kvalitet med mål om å redusere klimagassutslipp fra transport, energibruk og materialbruk med mellom 30 og 50 prosent. 200 av totalt 600 boliger skal være særskilte forbildeprosjekter med fokus på bruk av massivtre og energieffektive boliger.

Nansenløkka vil bestå av cirka 600 boliger fordelt på seks kvartaler. Det arkitektoniske uttrykket blir variert, og materialbruken vil være tilpasset omgivelsene, med utstrakt bruk av teglstein og tre.

Bebyggelsen vil ha varierte høyder som trappes ned og åpner

seg inn mot Nansenparken, slik at flest mulig får oppleve nærhet til det populære friområdet. Parkens kvaliteter hentes også igjen mellom byggene, med grønne, flotte gårdsrom.

I hjertet av boligprosjektet er det en stor felles hage med et felleshus. Felleshagen skal være et grønt byrom som alle beboerne kan samles om - man kan dyrke, være sosial med familie, venner og naboer, man kan høste og nyte.

Boligprosjektet ligger svært sentralt til på Fornebu med kort vei til parken, butikker og servicetilbud, skoler og barnehager, samt til fjorden. På den ene siden av prosjektet ligger Nansenparken med mulighet for mange ulike fritidsaktiviteter, og på den andre siden ligger kjøpesenteret Fornebu S med et stort utvalg av butikker og spisesteder. De fleste bussforbindelsene på Fornebu stopper her. Det er også her det fremtidige T-banestoppet for den planlagte Fornebubanen vil ligge.

PARKERING

Det medfølger to garasjeplasser ved siden av hverandre med felles EL-lader. Det vil tilbys en bildelingsordning for beboerne på Nansenløkka.

Det er 9 stk. parkeringsplasser til gjesteparkering. Disse eies og disponeres av Nansenløkka Kvartal 4 og vil ligge i garasjeanlegget til Kvartal 4.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Flott og sentralt som ligger 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 det er kort vei til en aktiv fritid året rundt. Liker du å gå turer i skog og mark eller ta et forfriskende bad eller ta en båttur på fjorden? I nærheten finnes seileklubb og svømmehall. 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. Turen kan rundes av på Odonata som er en funkisinspirert kafé med galleri, ved det gamle flytårnet på Fornebu. Her finner du Flytårnet Kultursenter med mange aktiviteter. Her holder også Kunstfagskolen i Bærum til med et allsidig kunstmiljø hvor over 100 kunstnere har sine atelier og verksteder. Titalls gallerier og Bærum Kunsthall finner du også på området.

Fornebusenteret ligger en kort spasertur fra boligen 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. Bussturen til Aker Brygge tar bare 10 minutter etter en kort gange til busstasjonen. Det er flere, flotte badestrender i gangavstand unna boligen, samt mulighet for båtplass eller kajakkplass.

Sjøflyhavna kro som har eksistert i mer enn 60 år må oppleves. Storøyodden badeplass 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.

Like inntil Holtekilen ligger Treklang som er det første og største prosjektet til Bærum kommune der formålsbygg for unge og eldre samlokaliseres på samme tomt. Her åpnes det opp fellesskap mellom barn, unge, voksne og eldre. Treklang er kommunens første steg for å skap nullutslippssamfunnet på Fornebu. Det var offisiell åpning 3 mai 2023.

Det er flere barnehager og skoler i området. 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 og 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. Nærmeste bussholdeplass er "Fornebu vest", ca. 4 min gange fra leiligheten. Her går bl.a linje 31 som har hyppige avganger og går hele døgnet. Leiligheten er også ideelt plassert i forhold til Lysaker, ett viktig knutepunkt for buss og tog. Fornebubanen er under bygging, som fører til en utvidelse av av Oslo T-banenett fra Majorstuen til Fornebu via Skøyen og Lysaker, noe som vil gjøre veien til sentrum enda kortere. I tillegg er det bysykkel på Fornebu med sykkelparkering like ved.

TOMT

Fellestomt, 3666 kvm

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 149 m²

- BRA-i: 143 m²: (entré, gang, to baderom, vaskerom, fire soverom, kjøkken, spisestue og stue)

- BRA-e: 6 m²: (kjellerbod)

- TBA: 119 m²: (sydvestvendt takterrasse på totalt ca. 110 m², med to pergolaer, samt en sydøstvendt balkong på ca. 4,3 m² og en sydøstvendt balkong på ca. 4,3 m²)

Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne

leiligheten.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Bygget fundamenteres direkte og/eller med peler til fjell og bæresystemet er hovedsakelig i betong og stål. Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk, enkelte steder i betong. Utvendig er veggene i hovedsak forblendet med teglstein, foruten fasaden til rekkehusleilighetene som kles med lektepanel. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. Yttertak er isolert og tekket. Vann fra yttertak føres til sluk via fall og renner. Noen av takflatene vil bli levert med solcellepaneler. Utvendige vindusmyg leveres med beslag. Det er synlige taknedløp på fasaden.

BODER

Boligen disponerer en sportsbod i kjelleren på ca. 5,5 kvm (rundet opp til ca. 6 kvm under bra-e).

Standard

STANDARD

Kjøkken:

Lekkert og moderne HTH-kjøkken som består av glatte fronter og benkeplate i sten. Rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet fremstår som eksklusivt med topp moderne hvitevarer. Hvitevarene består av induksjonstopp med integrert ventilator, vinskap, stekeovn i høyskap, kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin. Underlimt oppvaskkum med lekker armatur i brushed Honey Gold. Rikelig med stikkontakter. Dette er drømmekjøkkenet for deg som liker å lage mat!

Baderom tilknyttet hovedsoverrommet:

Delikat spabad som består av vegghengt toalett, badekar, dobbel servant over innredning, dusjhjørne, håndkjetørker og speil. Varme i gulv og downlights i himling.

Baderom nummer to og vaskerom:

Flott baderom som inneholder dusjhjørne, vegghengt toalett, servant over innredning og speil. Varme i gulv og downlights i himling.

Vaskerommet har flislagt gulv og består av oppvaskkum over innredning, samt at det er opplegg for vaskemaskin.

Innvendige gulv:

Eksklusiv fiskebensparkett (Salholm Natural Herringbone Oak). Parkett i entré. Flislagt gulv i begge baderom og vaskerom. Det er vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og entré/gang.

Innvendige vegger:

Malte flater (fargene heter Varmgrå og Minty Breeze). Flislagte vegger i begge baderom.

Innvendige himlinger:

Malte flater. Downlights i himling i begge baderom,

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 29.11.2024.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming er basert på fjernvarme. Det er vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og entré/gang. Det er termostatstyrt gulvvarme på baderom.

Det blir egne målere for varmt tappevann, gulvvarme og strøm.

Det monteres anlegg som er forberedt for fjernavlesning av varmt tappevann og gulvvarme til hver enhet. Vann- og varmfordelingsskap vil plasseres i eller i tilknytning til baderom.

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad, samt tilførsel til sove- og oppholdsrom gjennom kanaler i tak eller nedforinger. Boligene vil få eget aggregat, fortrinnsvis plassert i innvendig bod/teknisk rom. Luftinntak fortrinnsvis i fasade/på balkong eller over tak. Avkast fortrinnsvis over tak eller på fasade.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

Økonomi/drift

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 34 862,- pr.mnd.

Renter på andel fellesgjeld, grunnpakke internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, renhold av fellesarealer, strøm til fellesarealer, snømåking, festeavgift, drift og vedlikehold, forretningsførsel og revisjonskostnader.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Med fellesgjeld på Kr. 6 400 000,- vil renter p.t. utgjøre ca. kr. 29 800,- per måned med rentesats 5,59%. Ved utløp av avdragsfri periode vil renter og avdrag utgjøre ca. kr. 33 400,- forutsatt samme rente.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORMUESVERDI

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

sekundærbolig Kr. ,-

BORETTSLAG

Borettslag: Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag, Orgnr: 929180321

Nansenløkka Kvartal 2 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929180321, og ligger i BÆRUM kommune. 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. Nansenløkka Kvartal 2 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon:

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

Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.

For mer informasjon om borettslaget og prosjektet, se

[https://www.futurebuilt.no/Forbildeprosjekter\[!\]/Forbildeprosjekt er/Nansenloekka og](https://www.futurebuilt.no/Forbildeprosjekter[!]/Forbildeprosjekt%20er/Nansenloekka%20og)

[file:///n10os2cfi006/138942\\$/TC/Users/138942odlo/Downloads /delprospekt%20nansenl%C3%B8kka%20kvartal%204%20sal gstrinn%203%20med%20salgstegninger.pdf](file:///n10os2cfi006/138942$/TC/Users/138942odlo/Downloads/delprospekt%20nansenl%C3%B8kka%20kvartal%204%20salgstrinn%203%20med%20salgstegninger.pdf)

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS.

STYREGODKJENNING

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

FORKJØPSRETT

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

Diverse

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

DIVERSE

Se vedlagte løseøreliste.

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 SERVICUTTER

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.

2009/584370-3/200 Rettighet

11.08.2009 Rettighetshaver: Bærum kommune næring mm.

Org.nr: 971198559

Erklæring til primærkjøpekontrak

Gjelder avtale: 268137/2006

Bestemmelser vedrørende sosial boligprofil inntatt i avtale datert 19.11.2003, gjeldende punkt 8.5.

Rettet iht. tgl § 18 vedtak av 14.07.2009 v/HT e.f.

Dette dokument er tidligere ført 23.04.2009 med dokumentnr.

284447, og har prioritet fra dato for denne opprinnelige føring.

Overført fra: 3201-41/895

Gjelder denne registerenheten med flere

2009/585334-3/200 Rettighet

11.08.2009 Rettighetshaver: Bærum kommune næring mm.

Org.nr: 971198559

Erklæring til primærkjøpekontrak

Gjelder avtale: 268137/2006

Bestemmelser vedrørende sosial boligprofil inntatt i avtale datert 19.11.2003, gjeldende pkt. 8.4, pkt. 9.1-9.4 og pkt. 17.2, første avsnitt.

Bestemmelser vedrørende sosial boligprofil inntatt i avtale om gjennomføringsplan, datert 05.07.2005, gjeldende pkt. 3.1-3.6.

Rettet iht. tgl § 18 jf vedtak av 14.07.2009 v/HT e.f.

Dette dokument er tidligere ført 13.03.2009 med dokumentnr.

183914, og har prioritet fra dato for denne opprinnelige føring.

Overført fra: 3201-41/895

Gjelder denne registerenheten med flere

2010/485950-1/200 Erklæring/avtale

01.07.2010

Rettighetshaver: Bærum kommune

Org.nr: 935478715

Avtale 19.11.2003 mellom Fornebu Boligspas AS, Rolfsbukta AS, Fornebu Boligspas Husbank AS og Bærum kommune vedr sosial infrastruktur og boligprofil med mer.

Tilleggsavtale 14.06.2006 mellom Fornebu Boligspas AS, Rolfsbukta AS, Fornebu Boligspas Husbank AS og Bærum kommune.

Avtale 05.07.2005 om gjennomføringsplan mellom Fornebu Boligspas AS, Rolfsbukta AS, Fornebu Boligspas Husbank AS og Bærum kommune.

Tillegg 18.09.2006 til avtale om gjennomføringsplan mellom Fornebu Boligspas AS, Fornebu Boligspas Husbank AS og Bærum kommune.

Overført fra: 3201-41/895

Gjelder denne registerenheten med flere

2010/486170-1/200 Erklæring/avtale

01.07.2010

Rettighetshaver: Bærum kommune

Org.nr: 935478715

Avtale 15.01.2008 om allmenhetens rett og teknisk infrastruktur mellom Fornebu Boligspare AS og Bærum kommune for delområde 9.4.

Overført fra: 3201-41/895

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/514971-1/200 Pantedokument

03.05.2021 21:00

BELØP: NOK 1.352.450.000

Pantehaver: OBOS Eieendomsmeglere AS

Org.nr: 977040949

Overført fra: 3201-41/895

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/1211630-1/200 ** Endring ved fusjon

26.10.2022 21:00

Fra: Megleroppgjør AS

Org.nr: 982577675

Til: OBOS Eieendomsmeglere AS

Org.nr: 977040949

2023/519176-2/200 ** Prioritetsbestemmelse

22.05.2023 21:00

veket for: Pantedokument 2023/519176-1/200

2021/514971-2/200 Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

03.05.2021 21:00 Rettighetshaver: OBOS Eieendomsmeglere AS

Org.nr: 977040949

Overført fra: 3201-41/895

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/1211630-1/200 ** Endring ved fusjon

26.10.2022 21:00

Fra: Megleroppgjør AS

Org.nr: 982577675

Til: OBOS Eieendomsmeglere AS

Org.nr: 977040949

2023/519176-2/200 ** Prioritetsbestemmelse

22.05.2023 21:00

veket for: Pantedokument 2023/519176-1/200

2021/1069333-1/200 Bestemmelse om vannledning

31.08.2021 21:00 Rettighetshaver: Bærum kommune

Org.nr: 935478715

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler.

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg.

Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg.

Bestemmelse om om kummer.

Bestemmlsen omfatter også for senere fradelte parseller av gnr. 41 bnr. 895.

Overført fra: 3201-41/895

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1069440-1/200 Erklæring/avtale

31.08.2021 21:00 Rettighetshaver: Bærum kommune

Org.nr: 935478715

Restreksjonsbelte for offentlig vann og avløp er 4 m til hver side måt fra ytterkant av ledninger.

Bestemmelse om frafall av erstaningskrav som har årsak i at bygg er etablert innenfor ledningsnettets rekstreksjonsbelte.

Overført fra: 3201-41/895

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1069584-1/200 Erklæring/avtale

31.08.2021 21:00

Rettighetshaver: Bærum kommune

Org.nr: 935478715

Bestemmelse om opparbeidelse av offentlig vei, fortau og sykkelsti

Overført fra: 3201-41/895

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1500671-1/200 Bestemmelse om vannledning

29.11.2021 21:00

Rettighetshaver: Bærum kommune

Org.nr: 935478715

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg

Overført fra: 3201-41/895

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1500731-1/200 Erklæring/avtale

29.11.2021 21:00 Kan ikke slettes uten samtykke fra: BÆRUM KOMMUNE

Org.nr: 935478715

Bestemmelse om byggverk i restriksjonsbeltet til offentlig vann- og avløpsledninger

Overført fra: 3201-41/895

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/519176-1/200 Pantedokument

22.05.2023 21:00

Beløp: NOK 770.000.000

Pantehaver: Nordea Bank ABP Filial i Norge

Org.nr: 920058817

Grunndata

2022/172530-1/200 Registrering av grunn

14.02.2022 21:00

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:895

2023/325863-1/200 Registrering av grunn

28.03.2023 21:00

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2578

Gjelder denne registerenheten med flere

2024/104435-1/200 Omnummerering ved kommuneendring

01.01.2024 00:00

Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 3201-41/143, 3201-41/154
Rettigheter i eiendomsrett

2023/1200827-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk
27.10.2023 21:00 Kan ikke slettes uten samtykke fra:Alle

Berørte Parter

Lnr: 20039125

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:895

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:1003

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2553

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2554 F

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2555 F

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2557

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2558

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2559

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2560

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2561 F

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2562

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2563

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2564

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2565

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

FESTEAVTALE

Areal: 3 666 kvm, Eierform: Fellestomt

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Planinformasjon:

3201 2021009 - FORNEBU SØR, KOKSA 6

Planlegging igangsatt

Hensikten med planen er å legge til rette for sentrumsbebyggelse innenfor felt S4.3B i KDP3 som må koordineres med byggingen av Fornebubanen. Feltet er en del av et større byutviklingsområde, Fornebu Sør. Hele området Fornebu Sør er omfattet av krav om felles plan fra KDP3, mens dette delområdet er unntatt dette kravet.

For mer informasjon, se

<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=5011152&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid= og https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og %20byggesaker&zoom=13&lat=6641115.26&lon=590060.64>

Planinformasjon:

3201 2024009 - FORNEBU SØR, DEL AV FELT S4.3_B, FELT 1 OG 14

Planlegging igangsatt

Hensikten med planen er å legge til rette for å bygge ut byrom, bolig og næringsbebyggelse i henhold til KDP3 og Planprogram med Byplangrep for Fornebu Sør.

For mer informasjon, se

<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=6634856&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid= og https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og %20byggesaker&zoom=14&lat=6640756.96&lon=590343.98>

Planinformasjon:

3201 2024011 - FORNEBU SØR , FELT GP13, ALLMENNINGEN

Planlegging igangsatt

Formålet med planen er å sikre, og legge til rette for opparbeidelse av Allmenningen som et gjennomgående grønt byrom for hele Fornebu, som en del av et større grøntdrag som strekker seg fra Nansenparken til Rolfsbukta. Samtidig skal det legges til rette for urbane kvaliteter, godt samspill med T-banestasjon og tilgrensende bebyggelse, og sikres tilgjengelighet for drift-, nød og nyttekjøring. Stasjonsoppgang A for Fornebubanens endestasjon og Nye Koksa trafostasjon skal innpasses i planen. Planen skal også sikre at Rolfsbuktaveien opparbeides som miljøgate, med god tilretteleggelse for gående- og syklende, og samtidig mulighet for busslinje og gjennomkjøring.

For mer informasjon, se

<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=6720828&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid= og https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og %20byggesaker&zoom=14&lat=6640756.96&lon=590343.98>

Planinformasjon:

3201 2021014 - FORNEBU BRYGGE

Saksbehandling

Planen skal:

- Legge til rette for bymessig og variert bebyggelse i henhold til føringer i kommunedelplan 3 for Fornebu, område Landet.
- Legge til rette for en attraktiv sjøfront med en sjørelatert attraksjon.
- Sikre et tett nett av forbindelser, med gode koblinger til omgivelsene.
- Sikre gode byrom og møteplasser.
- Sikre allmennhetens tilgang til og langs sjøen.
- Ivareta og forbedre naturverdier på land og sjø, herunder naturrestaurering.
- Videreføre vernet i gjeldende planer og sikre

kulturminneverdiene med et tilstrekkelig rom rundt seg.

- Sikre atkomstforhold, vei og sykkeløsninger. Videreføre eksisterende hoved gang- og sykkelvei.
- Sikre fergeanløp/ kaifunksjoner med nødvendig infrastruktur.
- Sikre at området utvikles i tråd med klima- og miljøambisjonene for Fornebu og blir et forbildeområde for klimaklok byutvikling.

For mer informasjon, se
<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=5564833&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid=> og
<https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og%20byggesaker&zoom=14&lat=6640756.96&lon=590343.98>

Planinformasjon:
3201 2024012 - FELT 4.4B FORNEBU
Planlegging igangsatt

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av bolig med tilhørende gårdsrom, forhager og kantsoner, samt utadrettet aktivitet i førsteetasje mot viktige byrom, allment tilgjengelige byrom der gående og syklende prioriteres.

For mer informasjon, se
<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=6720814&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid=> og
<https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og%20byggesaker&zoom=14&lat=6640756.96&lon=590343.98>

Planinformasjon:
3201 2023001 - SNARØYVEIEN MELLOM ROLFBUKTSVEIEN OG WIDERØEVEIEN
Planlegging igangsatt

OF har startet detaljregulering av felt S8.4 (arkivsaks-ID: 22/24715), i tråd med intensjoner og prinsipper i KDP3 og planprogram med byplangrep for Flytårnområdet. Felt S8.4 er i KDP3 satt av til sentrumsformål som en del av område A «Byen». På felt S8.4 skal OF regulere 6 kvartaler, med inntil 55.000 m² BRA bolig og 29.800 m² BRA annet. Prosjektet vil ha en bymessig utforming med gjennomsnittlig etasjehøyde på 7 etasjer. I henhold til overordnede føringer, forholder prosjektet seg til Snarøyveien som en fremtidig byggate. Fremtidig byggegrense er satt i formåls grensen mellom S8.4 og o_V6 (jf. §39.1 i KDP3).

For mer informasjon, se
<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=6245545&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid=> og
<https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og%20byggesaker&zoom=14&lat=6640756.96&lon=590343.98>

Planinformasjon:
3201 2023003 - VESTRE DEL AV FORNEBU FELT 8.4
Planlegging igangsatt

Generelle mål for prosjektet:
- Skape et kompakt, mangfoldig og sosialt levende område med

møteplasser og aktiviteter for alle, hvor menneskelige behov dekkes i et urbant liv. Her skal det være godt å bo og oppholde seg i alle faser av livet som føles trygt og innholdsrikt.

- Ha en utforming av bygg og bylandskap som spiller sammen og skaper et sentrumsområde med høy gangvennlighet for denne delen av Fornebu.
- Gi en arkitektonisk ramme som skaper identitet og profil, med gjennomtenkt konsept, utforming, bruk av farger og materialvalg.
- Bidra til en bærekraftig utvikling av Fornebu og utvikle et prosjekt som forholder seg godt til omgivelsene.
- Utforske innovative løsninger for boligtypologier og boløsninger.
- Vise attraktive felles uteoppholdsarealer med opparbeidelse av urbane uteoppholds- og lekearealer

Prosjektet planlegger for 700-800 boliger, et variert bygulv og en andel annet formål.

For mer informasjon, se
<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=6151850&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid=>

Planinformasjon:
3201 2020014 - FORNEBURINGEN, VESTRE DEL
TILRETTELEGGING FOR BUSS
Planforslag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for syklende, gående og toveis buss på strekningen Forneburings vestre del, John Stranderuds vei og enten Åsa Gruda Skards vei/Eva Nansensvei eller Dagny Bergers vei. I Eva Nansensvei/Åsa Gruda Skards vei er det i dag ingen gjennomgående veitrase. Gaten skal tilrettelegges for buss med separat gang- og sykkeløsning og et midlertidig langsiktig busstopp i påvente av endelig bussløsning i Snarøyveien.

For mer informasjon, se
<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=6645853&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid=> og
<https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og%20byggesaker&zoom=14&lat=6640756.96&lon=590343.98>

Planinformasjon:
3201 2023005 - FORNEBURINGEN 1 M.FL., DEL AV O8.2, FORNEBU
Planforslag

Flytårnet Fornebu har en unik identitet ved sin betydning i nyere norsk historie og ligger sentralt på Østlandet, har nærhet til offentlig kommunikasjon, særegne arkitektoniske kvaliteter og store volumer. Med dette har Flytårnet Fornebu forutsetninger for å bli et attraktivt og pulserende kraftsenter for kreativ virksomhet med vekt på mangfold i kulturelle uttrykk og spennende tilbud og møteplasser til besøkende.

For mer informasjon, se
<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=6237180&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid=> og
<https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og%20byggesaker&zoom=14&lat=6641120.58&lon=590136.38>

Planinformasjon:

3201 2022010 - SKOLE, BIBLIOTEK MV, DEL AV FELT 08.2,
FORNEBU
Planforslag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny bebyggelse med 10-parallell ungdomsskole, flerbrukshall og annen offentlig tjenesteyting som bibliotek, kulturfunksjoner, aktivitetstilbud til ungdom, helsestasjon og nærmiljøsentere, samt tilhørende uteområder, som en integrert del av utviklingen av Flytårnet sentrum på Fornebu. Planarbeidet skal også gi føringer for deler av gate-, park- og byromstrukturen i flytårnområdet, iht. planprogram med byplangrep for flytårnområdet, Fornebu. Det skal tilrettelegges for grønn mobilitet og et mest mulig bilfritt område. Samtidig skal planen sikre kjøreatkomst for varelevering til flytårnbebyggelsen i sørøst, over skoletomten.

Planen skal legge vekt på urbane og utadrettede løsninger som kan skape liv på gateplan. Det legges til rette for gode gangforbindelser og arealer til gangstrøk og nabolagsplass for framtidige boligkvarterer sikres. Det legges vekt på å etablere et mest mulig bilfritt område med unntak av nødvendig bylogistikk (jf. definisjon i planprogram med byplangrep for flytårnområdet). Trafikksikre løsninger der sikkerhet for skoleelever skal tas særlig hensyn til i utforming av Tverrstripen og øvrige arealer som tilrettelegges for enveiskjørt begrenset atkomst for HC og varelevering.

I tillegg skal planen sikre tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet.

Planen skal også sikre at ny bebyggelse og uteområder har høy arkitektonisk kvalitet. Tilpasning til flytårnbebyggelsens særpreg mht. skala, høyde og materialbruk, og bryte ned skalaen i store byrom, plasser og torg ved hjelp av arkitektoniske virkemidler, sikres i planen. Det skal etableres møteplasser og steder for rekreasjon, opphold, lek og variert aktivitetstilbud med elementer i ulik høyde, «plass i plassen», vegetasjon, mv. Planen skal legge til rette for god tilpasning til terreng og landskap, etablering og styrking av blågrønn struktur og biologisk mangfold, og åpen overvannshåndtering med flomvei til Nansenparken. Planen skal generelt sikre miljømessig gode løsninger med høye miljøambisjoner og lavest mulig klimagassutslipp.

For mer informasjon, se

<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=6637399&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid=> og
<https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og%20byggesaker&zoom=14&lat=6641120.58&lon=590136.38>

Planinformasjon:

3201 2021003 - OKSENØYA BRUK

Planforslag

Planområdet er lokalisert på Oksenøya på Fornebu Vest i Bærum. Det grenser mot Storøykilen naturreservat på sydsiden og mot Forneburingen i øst. I nord er området avgrenset av Oksenøyveien og Holtekilen. Området ligger i nær tilknytning til utviklingsområder for bolig i øst og nordøst. Planområdet omfatter felt KBA7.1, B7.2, GP3 og deler av GP26, GU og VS2 i KDP3. Ambisjonen for nye Oksenøya bruk er at det skal bli et mangfoldig og rikt sammensatt bomiljø på tvers av generasjoner, i kombinasjon med utadrettede virksomheter i liten og intim skala, der respektfull forvaltning av kulturminnet og naturverdier gir en helt unik identitet og kvalitet.

Planen skal sikre:

- Bebyggelse og uteområder med høy arkitektonisk kvalitet, utformet med variasjon i uttrykk, høyder og bebyggelsesstruktur som bidrar til gode og opplevelsesrike omgivelser.
- Gode nabolag på tvers av generasjoner med gode fellesskapsløsninger for boligene.
- Et vitalt og levende samlingspunkt for nabolaget med varierte opplevelser og med ny bruk i eldre bebyggelse (næring og offentlig program)?
- Styrke stedsidentitet og bevaring av kulturminne og kulturmiljø gjennom ny bruk.
- Bevaring viktige naturverdier, grønne kvaliteter og forbindelser med vekt på styrking av biologisk mangfold.
- Fortrinnsvis åpen overvannshåndtering og trygge flomveier.
- God tilpasning til terreng og landskap.
- Etablering av nye møteplasser, og steder for rekreasjon, opphold og lek.
- Miljømessig gode løsninger og fokus på bærekraft.

For mer informasjon, se

<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=7073638&k=3201&serviceid=0&saksmappepublicguid=> og
<https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og%20byggesaker&zoom=14&lat=6641120.58&lon=590136.38>

Byggesak

Tittel: Nansenløkka Felt B9.4 Kvartal 4 - boligblokker med parkeringskjeller

Saksnummer: 2022/17349

Store sammenhengende boligblokker på 5 etasjer eller mer.

For mer informasjon, se

<https://kart13.nois.no/baerum/api/giarkivsak/getfile?systemid=6075492&k=219&serviceid=0&saksmappepublicguid=>

Fornebubanen:

Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen skal bygges i samarbeid med Oslo kommune og Akershus fylkeskommune.

Det må regnes med noe støy under selve byggeperioden. Naboer og andre berørte parter vil bli varslet og holdt orientert under utbyggingsfasen.

For mer informasjon, se
<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubane>
n/[toc-1

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 18 500 000,- (Prisantydning)

kr 6 400 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 24 900 000,- (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 8 212,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 412,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 24 909 412,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 24 919 362,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

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:

Eierskiftegebyr forretningsfører (pris vil nok øke litt i 2025) (Kr.6 570)

Foto (Kr.8 000)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.4 500)

Markedspakke 1 (Kr.17 900)

Oppgjør (Kr.7 500)

Tinglysing sikringspant borettslag (Kr.500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 24 900 000,-) (Kr.175 000)

Styling (Kr.91 200)

Finn Blink (Kr.8 000)

Oppmåling og plantegning med mål (Kr.5 000)

De 5 første visningene er kostnadsfrie. Visningshonorar kr. 5 000,- fra visning nr. 6 (Kr.3 500)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.4 316)

Gebyr utlysning forkjøpsrett (Kr.8 212)

Innhenting av grunnbok (Kr.808)

Totalt kr. (Kr.355 906)

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

125-24-0721

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 bygningsssakyndiges 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/personvernerklæring>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Org. nr: 931569082
Hegdehaugsveien 24
0352 Oslo
Tlf:

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Anders Andersen

SAKSBEHANDLERE

Anders Andersen
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 98 83 74 52 / E-post: aa@eie.no

Tor Inge Polden
Eiendomsmegler MNEF
Mob: 95 06 99 80
[/ E-post: tip@eie.no

DITT NYE HJEM?







Nansenløkka 40 1

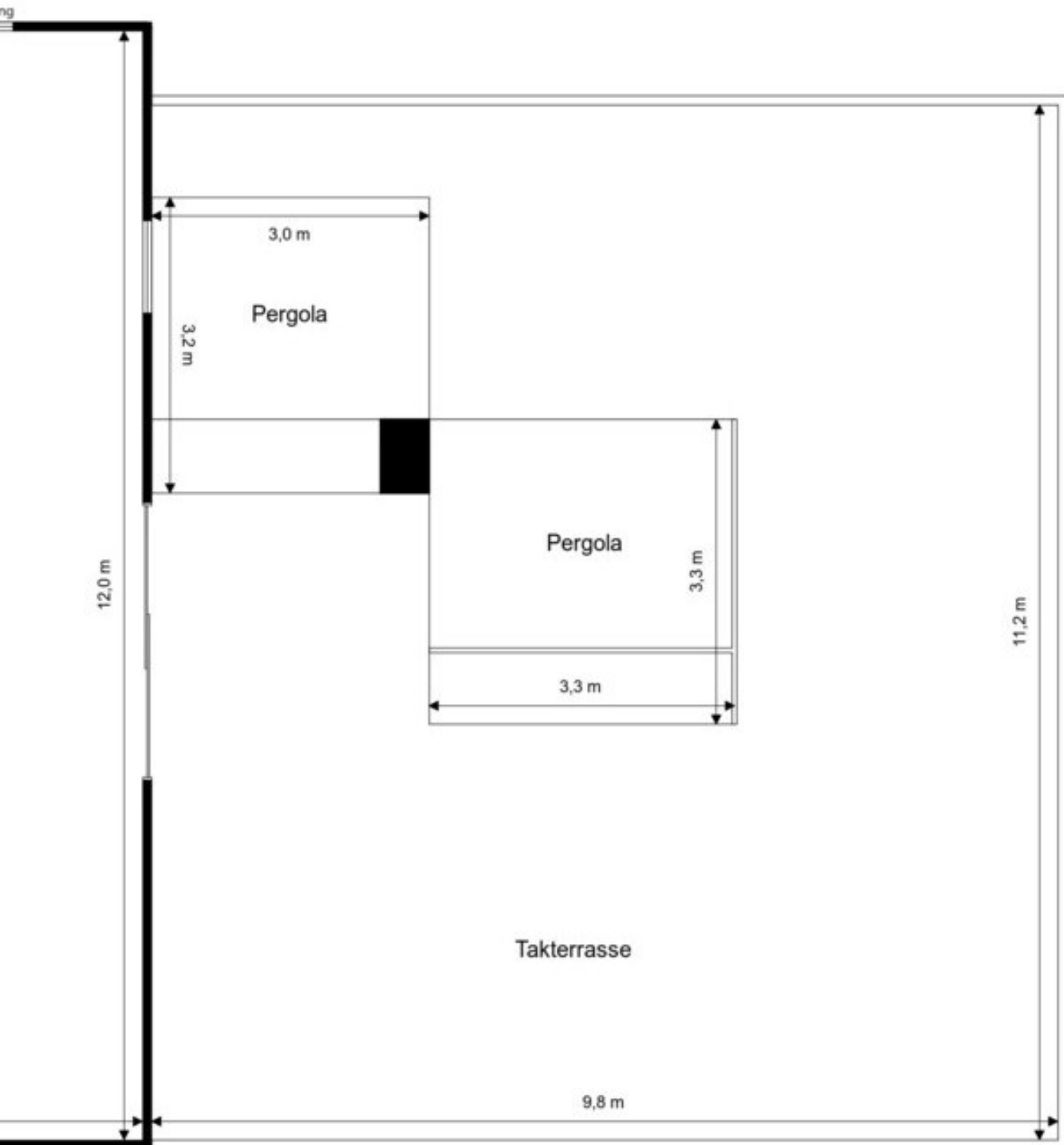
5. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detalj



364 Fornebu e



Måling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no













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





TOM
FORD





























































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















































































































Oppstillingsplass
for brendstøt





















80
 BUTIKKER OG
 SPISESTEDER

MENY
 8-21 (8-19)

VINMONOPOLET
 10-18 (9-15)

BUTIKKER
 10-20 (9-18)

FORNEBU S

Shoppingsenter med den S
 GRATIS PARKERING
 FORNEBU-S.NO

FORNEBU S
 10-20 (9-18)

FORNEBU
 S



INFORMASJON & DOKUMENTER



Nansenløkka 40

1364 FORNEBU

Arealer

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

BRA: 143 m²

BRA-i: 143 m²

Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet i boligblokk	143	143	0	0	119
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	149	143	6	0	119

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	143	143	0	0	119
Totalt m²	143	143	0	0	119

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	143	142	1	Entre, gang, 2 badrom, vaskerom, 4 soverom, kjøkken, spisestue og stue.	Teknisk rom.
Totalt m²	143	142	1		

Bygning: Kjeller

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	6	0	6		Bod.
Totalt m²	6	0	6		

Kommentar til arealberegning

Takhøyde i stue, spisestue, kjøkken og i alle soverom er på 2,60m. Entre, gang, vaskerom og baderommene med takhøyde på ca. 2,25m.

Det følger med en sportsbod i kjelleren merket med "A-139" på ca. 5,5 m2. Vestvendt takterrasse på totalt ca. 110 m2, med to pergola. Tilgang til terrassen via stue. Syd-østvendt balkong på ca. 4,3 m2 med utgang fra soverom1 og syd-østvendt balkong på ca. 4,3 m2 med tilgang fra soverom 4 og spisestue. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Boenheten har tilhørende 2 biloppstillingsplasser med el-billadere i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via felles garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser.



Boligtakstmannen.no v/Linima AS, v/
Johannes Barbantonis
17.12.24

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240721		
Adresse	Nansenløkka 40				
Postnr.	1364	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?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalensr	3102814		
Selger 1 Fornavn	Baard	Etternavn	Schumann		

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 Vet ikke 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 Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

11. 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 Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. 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 13.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

15. 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, tømrerarbeid etc.)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja Vet ikke

16.1 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 Vet ikke Kommentar

17. 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 Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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

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 næringsseiendom, 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

Nansenløkka 40

1364 FORNEBU

Arealer

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

BRA: 143 m²

BRA-i: 143 m²

Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet i boligblokk	143	143	0	0	119
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	149	143	6	0	119

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	143	143	0	0	119
Totalt m²	143	143	0	0	119

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	143	142	1	Entre, gang, 2 badrom, vaskerom, 4 soverom, kjøkken, spisestue og stue.	Teknisk rom.
Totalt m²	143	142	1		

Bygning: Kjeller

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	6	0	6		Bod.
Totalt m²	6	0	6		

Kommentar til arealberegning

Takhøyde i stue, spisestue, kjøkken og i alle soverom er på 2,60m. Entre, gang, vaskerom og baderommene med takhøyde på ca. 2,25m.

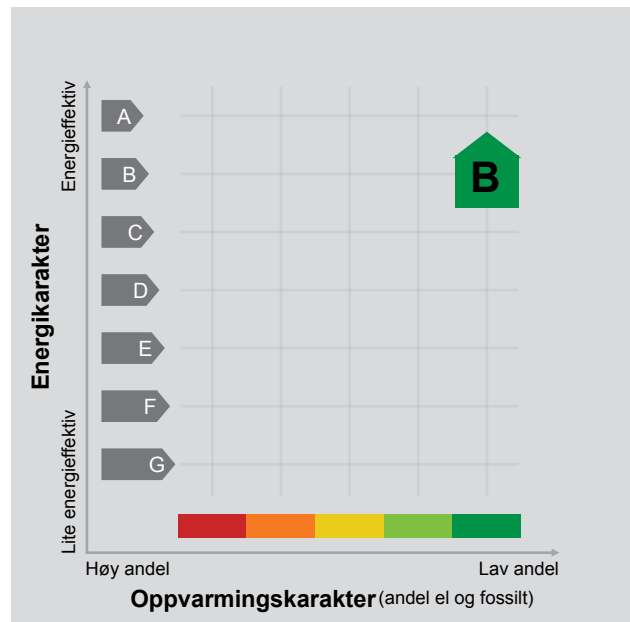
Det følger med en sportsbod i kjelleren merket med "A-139" på ca. 5,5 m2. Vestvendt takterrasse på totalt ca. 110 m2, med to pergola. Tilgang til terrassen via stue. Syd-østvendt balkong på ca. 4,3 m2 med utgang fra soverom1 og syd-østvendt balkong på ca. 4,3 m2 med tilgang fra soverom 4 og spisestue. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Boenheten har tilhørende 2 biloppstillingsplasser med el-billadere i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via felles garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser.



Boligtakstmannen.no v/Linima AS, v/
Johannes Barbantonis
17.12.24

ENERGIATTEST

Adresse	Nansenløkka 40
Postnummer	1364
Sted	FORNEBU
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	2561
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300980118
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2024-32625
Dato	01.10.2024
Innmeldt av	Skanska Norge AS v/ ROBERT SAASEN ANDREASSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	143
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nansenløkka 40	300980118	H0502	0	0	65

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

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	99 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26 m ²
Oppvarmet BRA	143 m ²
Totalt BRA	143 m ²
Oppvarmet luftvolum	371 m ³
U-verdi for yttervegger	0,12 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,86 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,04 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	42,7 Wh/(m ² ·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	0,90 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,90 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,68 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
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 ²
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 ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,91
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	0,23
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	0,77
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.9.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Skanska Norge AS
Navn person	RSA

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	8,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	3,7 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	73,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 913 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	76,55 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 155 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	76,55 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 913 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 164 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 749 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 913 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,0 %
--------------------------------------	--------

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nansenløkka Kvartal 2 Brl
avholdes tirsdag 18. juni 2024 kl. 15.00 på Teams.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Oslo, 12.06.2024
Styret i Nansenløkka Kvartal 2 Brl

Rikke Welle-Watne Jordbræk Christian Førde Kristine Ranum Hasvold

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](https://vibbo.no)

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rikke Welle-Watne Jordbræk	Capralhaugen 60
Styremedlem	Christian Førde	Lilleruts Vei 24 A
Styremedlem	Kristine Ranum Hasvold	Ole Fladagers Gate 12 B

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nansenløkka Kvartal 2 Brl

Nansenløkka Kvartal 2 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929180321, og ligger i BÆRUM kommune.

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.

Nansenløkka Kvartal 2 Brl 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.

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.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningensgate 7B
8006 Boda

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et 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 avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



- 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 regnskapsestimaterne 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. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-13 06:34:15 UTC



Penneo Dokumentnr: 5KAZ4-6V7Y-40XG3-JBE-4U-TUFXB-TGT EO

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG UNDER BYGGING
ORG.NR. 929 180 321, KUNDENR. 2130

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap - 2023 -	Regnskap 2022	Budsjett - 2023 -	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		357 893	0	357 893	354 740
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 153	-7 107	0	0
Tilført tomt	6	0	-154 765 000	0	0
Tilført borettsinnskudd	8	0	154 765 000	0	0
Tilført andelskapital		0	365 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 153	357 893	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		354 740	357 893	357 893	354 740
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		354 740	357 893		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		354 740	357 893		

NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG UNDER BYGGING
ORG.NR. 929 180 321, KUNDENR. 2130

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap - 2023 -	Regnskap 2022	Budsjett - 2023 -	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Andre inntekter	2	1 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 000	0	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-6 100	0	0	0
Andre driftskostnader		0	-7 670	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 100	-7 670	0	0
DRIFTSRESULTAT		-5 100	-7 670	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	4	1 947	569	0	0
Finanskostnader		0	-6	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 947	563	0	0
RESULTAT FØR SKATT		-3 153	-7 107	0	0
Skattekostnad	5	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		-3 153	-7 107	0	0
Overføringer:					
Udekket tap		-3 153	-7 107		

NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG UNDER BYGGING
ORG.NR. 929 180 321, KUNDENR. 2130

BALANSE

	Note	- 2023 -	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt	6	154 765 000	154 765 000
SUM ANLEGGSMIDLER		154 765 000	154 765 000
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		354 740	357 893
SUM OMLØPSMIDLER		354 740	357 893
SUM EIENDELER		155 119 740	155 122 893
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 73 * 5 000		365 000	365 000
Udekket tap	7	-10 260	-7 107
SUM EGENKAPITAL		354 740	357 893
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	8	154 765 000	154 765 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		154 765 000	154 765 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		155 119 740	155 122 893
Pantstillelse	9	2 122 450 000	154 765 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.06.2024

Styret i Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag

Rikke Welle-Watne
Jordbræk/s/

Christian Førde/s/

Kristine Ranum Hasvold/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

ANSATTE

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

NOTE: 2**ANDRE INNTEKTER**

Festeavgift	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 000

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 4**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 947
SUM FINANSINNTEKTER	1 947

NOTE: 5**SKATTEKOSTNAD**

Grunnlag betalbar skatt	2023
Resultat før skattekostnad	-3 153
Permanente forskjeller	0
Mottatt konsernbidrag	0
Avgitt konsernbidrag	0
Innfusjonert overskudd - skattemessig	0
Benyttet fremførbart underskudd	0
Endring midlertidige forskjeller	0
Skattemessig resultat (grunnlag)	-3 153
Betalbar skatt (22 %)	0

Utsatt skatt	2023	2022	Endring
Midlertidige forskjeller:			
Driftsmidler	133 839 600	133 839 600	0
Gevinst- og tapskonto	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	133 839 600	133 839 600	0
Fremførbart skattemessig underskudd	-9 260	-6 107	3 153
Grunnlag utsatt skatt (+) /skattefordel (-)	133 830 340	133 833 493	0
Utsatt skatt (+) / skattefordel (-) (22%)	0	0	0

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

Årets skattekostnad	2023
Betalbar skatt	0
Skatteeffekt konsernbidrag	0
Endring utsatt skatt	0
Sum	0

Vurdering av årets skattekostnad

Regnskapsmessig resultat før skatt	-3 153
22% av regnskapsmessig resultat før skatt	-694
Regnskapsmessig skattekostnad	0
Forskjell	-694

Forskjellen forklares med:

Permanente forskjeller	0
Skatteeffekt konsernbidrag	0
Ikke innregnet utsatt skattefordel	-694
Sum	-694

NOTE: 6

TOMTER

Borettslagets datterselskap Nansenløkka B2 AS ble besluttet avvirket i desember 2022 som følge av slutføringen av boligprosjektet på selskapets tomter. I samsvar med aksjeloven kapittel 16 ble alle eiendeler verdsatt til virkelig verdi i avviklingsbalansen og regnskapsført tilsvarende ved utdeling til borettslaget.

NOTE: 7

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

NOTE: 8

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2022	-154 765 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-154 765 000

NOTE: 9**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	154 765 000
TOTALT	154 765 000

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

Tomt	154 765 000
TOTALT	154 765 000

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nansenløkka Kvartal 2 Brl

Møtedato: 18.06.2024

Møtetidspunkt: 15.00

Møtested: Teams

Til stede: Utbygger v/Rikke Welle-Watne Jordbræk representerte alle andelene

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ragnvald Svendby.

Møtet ble åpnet av Ragnvald Svendby.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Ragnvald Svendby foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Ragnvald Svendby foreslått. Som protokollvitne ble Rikke Welle-Watne Jordbræk og Christian Førde foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 15.10. Protokollen signeres av

Ragnvald Svendby/s/
Møteleder/fører av protokollen

Rikke Welle-Watne Jordbræk/s/
Protokollvitne

Christian Førde/s/
Protokollvitne

VEDTEKTER
FOR
NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG

org.nr. 929 180 321 vedtatt i stiftelsesmøte den 03.02.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Nansenløkka Kvartal 2 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 9.4. på Fornebu, kalt «Nansenløkka».

(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 9.4. 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 Nansenløkka Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor delområde 9.4.

(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 Hundesund AS utbyggingsprosjekter, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening. Nansenløkka 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 9.4. som forvaltes gjennom Nansenløkka 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) Nekte 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 husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til

(1) Ved ethvert eierskifte av en andel som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, har OBOS BBL eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet (og til Prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.).

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende av andre når en andel OBOS BBL har en eierandel i overdras i sin helhet til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Ved senere omsetning av en andel som er overdratt til OBOS etter punkt 3-3 (2), gjelder de ordinære reglene om forkjøpsrett.

3-4 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-4 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 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. Boret 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 disponerer et avgrenset uteareal i tilknytning til boligen eller andre steder. Dette fremkommer av borettslagets bygge- og finansieringsplan, bortsett fra for andel nr. 64 og 69, som også har private uteareal på taket. Private uteareal fremkommer av eget vedlegg/tegning (utbygger lager). Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs uteareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt uteareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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

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

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det er solgt bruksretter til garasje plasser 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 Nansenløkka 2 borettslag. Overføring av bruksretten må meldes til styret og forretningsfører.

OBOS Fornebu AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til garasje plasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til Nansenløkka 2 borettslag. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Nansenløkka 2 borettslag også etter at Eiendommen er overskjøttet til Borettslaget.

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

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

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

OBOS Fornebu AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til Nansenløkka 2 borettslag. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Nansenløkka 2 borettslag også etter at Eiendommen er overskjøttet til Borettslaget.

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

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis 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.

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 vedlikeholdspunkt

(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 vedlikeholdspunkt 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 vedlikeholdspunkt, 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.

5-4 Solcelleanlegg

Solcellepanelene på taket på borettslagets bygninger med tilhørende infrastruktur i form av (i) montasjesystem, (ii) ballaststein, (iii) vekselrettere, (iv) kabelbroer, (v) AC-kabling og signalkabler, (vi) loggeutstyr montert i tavle inkludert strømforsyning/strømtrafo og strømmåler og (vii) effektbryter (samlet benevnt «Solcelleanlegget») skal produsere strøm til borettslaget, men kan også produsere strøm til andre.

Selskapet Enny AS, org. nr. 930 453 781, eier Solcelleanlegget. Posisjonen som eier og drifter av Solcelleanlegget vil kunne overdras i fremtiden. Eier av Solcelleanlegget skal ha vederlagsfri og tidsubegrenset rett til å ha Solcelleanlegget plassert på borettslagets eiendom (herunder på tak og i eltavle), samt rett til tilkomst for å utføre drift og vedlikehold av Solcelleanlegget.

Ovennevnte rettigheter er en forutsetning for leveransevilkårene eier av Solcelleanlegget kan tilby. Den som til enhver tid er eier av Solcelleanlegget skal for egen regning dekke drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til Solcelleanlegget. Eier av Solcelleanlegget forplikter seg til å levere strømmen som produseres i Solcelleanlegget til seksjonene. De nærmere vilkår for slik strømleveranse, drift og vedlikehold (herunder rettigheter/forpliktelser ved opphør) er regulert i avtale mellom sameiet og eier av Solcelleanlegget. Regelverket som regulerer strømproduksjon basert på solenergi er under utvikling, og endringer i dette regelverket kan medføre at avtaleforholdet må tilpasses de til enhver tid gjeldende regler og rammebetingelser.

Endring av bestemmelsene i dette punkt 5-4 krever samtykke fra Enny AS, eller den som til enhver tid er eier av Solcelleanlegget. Alle de beskrevne rettighetene i dette punkt 5-4 kan tinglyses i borettslagets eiendom. Kostnadene i forbindelse med eventuell tinglysing bæres av eier av Solcelleanlegget.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av 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 en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 framtrødende 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.

Husordensregler

Nansenløkka kvartal 2



1.	Generelt	2
2.	Ro og orden	2
3.	Leiligheter	2
4.	Balkonger og terrasser	3
5.	Oppganger og fellesområder	3
6.	Heiser	4
7.	Søppelsjakter	4
8.	Garasje og kjellerboder	4
9.	Fasader	5
10.	Gangveier, parkering, m.v.	5
11.	Dyrehold	5
12.	Forsikringer og skader	5
13.	Sikkerhet	6
14.	Eierskifte og utleie	6

1. Generelt

- 1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til borettslagets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".
- 1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.
- 1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i borettslaget er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.
- 1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til borettslagets styre.
- 1.5 Endring av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.
- 1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som andelseierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

- 2.1 Hver andelseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av borettslaget. Hver andelseier har ansvar for å påse at den/de som beboder dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.
- 2.2 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;
 - I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.
 - Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
 - Ved spesielle situasjoner (selskapsmøter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.
- 2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er varslet om arbeidens varighet på forhånd.

3. Leiligheter

- 3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.
- 3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget kan fungere som normalt.

- 3.4 Den enkelte andelseier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den andelseier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Balkonger og Terrasser

- 4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.
- 4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket på balkonger.
- 4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- 4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.
- 4.5 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller det generelle uttrykket av bygningen.
- 4.6 Flislegging/beising/olje av balkonger eller annen overflate skal kun utføres etter nærmere avtale med styret.

5. Oppganger og fellesområder

- 5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, benytt dørinnstillingene på dørarm. Selvlukkende dører må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.
- 5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebefatter sko, møbler o.l.
- 5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner, som f.eks skohyller, urner, vaser etc. eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret.
- 5.4 Sportsutstyr, barnevogner, sykkelvogner m.v skal som hovedregel plasseres i kjellerbodene. Barnevogner, som er i daglig bruk, kan plasseres under trappen i nederste etasje, men må ikke være til hinder eller sjenanse for beboerne.
- 5.5 Sykler skal plasseres på oppmerkede plasser i fellesarealene (inne/ute) og det tillates her ikke oppbevaring av andre gjenstander enn sykler og sparkesykler.
- 5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype.

- 5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.
- 5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.
- 5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i borettslaget for godkjenning.
- 5.10 Beboere plikter å innrette seg etter pålegg fra styret om å beskjære beplantning i den grad det skulle bli aktuelt.

6. Heiser

- 6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:
 - 6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
 - 6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren.

7. Sjøppelsjakter

- 7.1 Sjøppelsjaktene skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall/matavfall, Papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av rørene. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjaktene. Det skal brukes spesielle avfallsposer utdelt av kommunen til matavfall.
- 7.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved sjøppelsjaktene.
- 7.3 For glass- og metallemballasje og farlig avfall henvises det til utplasserte miljøstasjoner i nrområdet, samt Isi avfallsanlegg og Isi på hjul.

8. Garasje og kjellerboder

- 8.1 Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.
- 8.3 Det er ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.
- 8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet.
- 8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
- 8.6 Lagring i garasjen: Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kan oppbevares på parkeringsplassene under følgende forutsetninger:
 - 8.6.1 Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanelen.
 - 8.6.2 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen.
 - 8.6.3 Møbler, madrasser, pappesker og unødig ”skrot” skal ikke oppbevares i garasjen, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkorting i forsikringsdekningen.
 - 8.6.4 På grunn av bl.a. feiling og renhold i garasjen, oppfordres det til å holde garasjepllassen mest mulig fri for gjenstander.

- 8.7 Lading/ parkering av EL-biler er kun tillatt fra egen godkjent ladeboks med egen måler. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen.
- 8.8 Kjøretøy/tilhengere som anvender parkeringsplassene skal være registrert.

9. Fasader

- 9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.
- 9.2 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av markiser etter føringer angitt av styret.
- 9.2.1 Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.
Det tillates ikke å endre utseende på rekkverk på balkong eller terrasserekkeverk.

10. Gangveier, parkering m.v.

- 10.1 Kjøring med bil, moped- og motorsykelkjøring m.v på borettslagets interne gangveier er ikke tillatt.
- 10.2 Parkering på felles gangveier inn mot felleshuset eller mot Nansenløkka Kvartal 1 er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. Brannoppstillingsplasser må ikke blokkeres.
- 10.3 Gjesteparkering skal kun anvendes av gjester til beboere i sameie og parkeringsbevis skal være plassert godt synlig i frontruten. Det er kun tillatt å parkere etter regler som fremkommer på appen «Heime».
- 10.4 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier.
- 10.5 Sykkelparkering – se pkt. 5.5
- 10.7 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

11. Dyrehold

- 11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- 11.2 På borettslagets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
- 11.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra borettslagets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene.
- 11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikringer og skader

- 12.1 Borettslaget har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- 12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes borettslagets forretningsfører, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

13. Sikkerhet

- 13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- 13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.
- 13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.
- 13.4 Ved feil på garasjeporter eller inngangsdører plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten-/dørene ikke blir stående åpen for uvedkommende.

14. Eierskifte og utleie

- 14.1 Andelseiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til borettslagets forretningsfører. Utleie skal godkjennes av styret i borettslaget.



Add Arkitekter AS
Torgeir Esmann
Grensen 3
0159 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
21/11841 - 24/235323/ANSORE 29.11.2024

Adresse - Tiltak: Nansenløkka 36-40 - boligblokk bygg A med parkeringskjeller og teknisk infrastruktur kvartal 2
Gnr/Bnr: 41/2561
Tiltakshaver: Nansenløkka Utvikling AS
Ansvarlig søker: Add Arkitekter AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 1

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Brukstillatelsen gjelder for boligblokk bygg A med parkeringskjeller og deler av utomhus, som vist med rød skravur i vedlagt *Oversiktsplan*, dokID 7086365, slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Arealene i felt f_Gt og f_U som midlertidig skal benyttes som snuplass/manøvreringsareal for utrykningskjøretøy i forbindelse med toveiskjøring i gatetunet, skal til enhver tid være tilgjengelige og brukbare som snuplass, ref. bygningssjefens kommentar til vilkår 17 i tabellen under.

Det er gitt driftstillatelse for 3 heiser i bygg A i eget vedtak, jf. j.post 24/238851.

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

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført, jf. reguleringsbestemmelsenes § 28.1.	Vilkår 16 i rammetillatelsen	OK, vilkår oppfylt
<i>Ansvarlig søkers redegjørelse til MBT: Miljørådgiver bekrefter at tiltak er utført i henhold til plan. Se vedlagt oppdatert miljørapport – vedlegg Q-04.</i>		

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

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

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

<p><u>Bygningssjefens kommentar til MBT1:</u> Innsendt miljøoppfølgingsplan tas til etterretning.</p>		
<p>Før bebyggelse i første byggetrinn tas i bruk skal en forholdsmessig andel felles utearealer i felt f_U være midlertidig opparbeidet, jf. reguleringsbestemmelsenes § 28.3.</p> <p><u>Bygningssjefens kommentar til MBT1:</u> I forbindelse med MBT3 i sak for felles uteoppholdsarealer er det sendt inn en oversiktsplan for andel av f_U som er opparbeidet til brukstillatelse for kvartal 2, dokID 7086511 i j.post 24/239880.</p> <p>Det er tidligere gitt midlertidig dispensasjon for toveiskjøring i del av felt f_Gt og del av felt f_U, ref. j.post 24/42128 i førings sak for kvartal 1, sak 20/6982. Denne gjelder også for kvartal 2 siden resterende deler av felt f_Gt og forbindelsen rundt kvartal 0 i planområdet ikke er bygget enda. Bygningssjefen forutsetter at dispensasjonsvedtaket ivaretas av tiltakshaver/entreprenør.</p> <p>Sporingskurver for utrykningskjøretøy er vist i egne tegninger i j.post 24/239880 i sak 21/1966. Oppstillingsplass for brannbiler, tilgjengelige brannkummer og plassering av byggegjerder er vist i innsendt oversiktsplan i j.post 24/240717 i sak 21/1966. Det settes som vilkår at snuplass/manøvreringsarealer til enhver tid er tilgjengelige og brukbare.</p>	<p>Vilkår 17 i rammetillatelsen</p>	<p>OK for MBT Se bygningssjefens kommentar</p>
<p>Før bebyggelse i feltet tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor feltet og krav til MUA for boligene være ferdig opparbeidet, jf. reguleringsbestemmelsenes §§ 28.5 og 4.1.</p> <p><u>Ansvarlig søkers redegjørelse til MBT:</u> <i>Det bekreftes at felles uteoppholdsareal og krav til MUA er ferdig opparbeidet, ref. vedlegg Q-05</i></p> <p><u>Bygningssjefens kommentar til MBT1:</u> Det er sendt inn MUA-plan som viser de opparbeidede utearealene og at disse dekker kravene for kvartal 1, og bygg A og B i kvartal 2 (dokID 7084458). Deler av disse arealene behandles i sak for felles utearealer (sak 21/1966) og sak for felleshus og hage (sak 21/11761).</p> <p>Mindre deler av utearealet vil ikke bli frigitt for bruk før det er gitt MBT for bygg C og område ved bunker. Det er gitt midlertidig dispensasjon for dette og utsatt beplantning i feltet/kvartal 2 i j.post 24/239445.</p>	<p>Vilkår 18 i rammetillatelsen</p>	<p>OK for MBT1 Se bygningssjefens kommentar</p>
<p>Slokkevann må sikres for bebyggelsen. Ledningsanlegg som skal overtas av Bærum kommune må være godkjent og overtatt av Bærum Kommune v/Vann og avløp i arkivsak 21/2164 før brukstillatelse for bygningsmasse i Kvartal 2 gis.</p>	<p>Vilkår 19 i rammetillatelsen</p>	<p>OK, vilkår oppfylt</p>

<p><u>Ansvarlig søkeres redegjørelse til MBT:</u> Vi bekrefter at brukstillatelse for ledningsanlegg er innvilget, ref. vedlegg Q-06, og at bebyggelsen har tilgjengelig slokkevann.</p> <p><u>Bygningssjefens kommentar til MBT1:</u> Det er gitt MBT for hele tiltaket i sak 21/2164. Det er i komplettering bekreftet at videre utvikling av kvartal 3 og 5 ikke vil komme i konflikt med etablert ledningsnett eller brannkummer.</p>		
<p>Nødvendige tekniske anlegg herunder energiforsyning, vann og avløp må være opparbeidet, jf. reguleringsbestemmelsenes § 28.2. Vakuumanlegg for transport av avfall må være overtatt av Bærum kommune v/Renovasjon før brukstillatelse kan gis, jf. pbl § 27-1.</p> <p><u>Ansvarlig søkeres redegjørelse til MBT:</u> Det bekreftes at nødvendige tekniske anlegg er opparbeidet, og at vi har mottatt overtagelsesprotokoll for avfallssugsanlegget fra Bærum kommune, ref. vedlegg Q-03. Bebyggelsen er nå tilknyttet fjernvarmeanlegg, dette er bekreftet av Oslofjord Varme. Samsvarserklæringer fra alle utførende er innhentet.</p> <p>Det presiseres at det søkes om brukstillatelse for utstrekning av teknisk infrastruktur som vist på tidligere innsendt vedlegg Q-09_Tegningshefte VA KV2. Kum VK 11 er ikke ferdigstilt og vil bli omsøkt i egen søknad.</p> <p><u>Bygningssjefens kommentar til MBT1:</u> Det er gitt brukstillatelse for vakuumanlegg i sak for teknisk infrastruktur MBT1 og 2.</p>	Vilkår 20 i rammetillatelsen	OK, vilkår oppfylt
<p>I forbindelse med søknad om ferdigattest skal det oversendes oppdatert miljøoppfølgingsplan med sluttregnskap som viser eventuelle avvik i gjennomføring av tiltakene i miljøoppfølgingsplanen.</p> <p><u>Bygningssjefens kommentar til MBT1:</u> Vilkåret er knyttet til ferdigattest.</p>	Vilkår 21 i rammetillatelsen	Til ferdigattest
<p>Midlertidig dispensasjon for inngrep i parkarm.</p> <p><u>Bygningssjefens kommentar til MBT1:</u> Det er gitt ny midl. dispensasjon for utsatt ferdigstilling av alle arealer hvor det er gjort inngrep i parkarmen i sak 21/1966 for felles uteoppholdsarealer. Det er satt frist for etablering av beplantning innen 30.06.2025.</p>	Vilkår for midlertidig dispensasjon i forbindelse med rammetillatelse	Forutsettes ivaretatt av prosjektet, se bygningssjefens kommentar

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 11 i j.post 24/240133 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **20.11.2025**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

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

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

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Ann-Kristin Tønning Hilden
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur



Eiendomskart for eiendom 3201 - 41/2561//



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.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfeste - - - - - Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 666,00 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6640763,3	Øst	590398,5
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6640801,128998	590366,749001	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,17	
2	6640813,489998	590381,85	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,51	
3	6640794,830002	590397,12	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,11	
4	6640800,75	590404,36	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,35	
5	6640766,07	590432,759998	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,82	
6	6640762,900002	590428,889999	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
7	6640752,009998	590437,799999	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,07	
8	6640751,779999	590437,990002	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,30	
9	6640729,43	590410,7	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,27	
10	6640731,83	590408,74	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,10	
11	6640714,96	590388,13	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,63	
12	6640729,09	590376,568001	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,26	
13	6640745,294998	590374,326	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,36	
14	6640758,48	590390,44	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,82	
15	6640784,832001	590368,857	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,06	
16	6640795	590367,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,26	



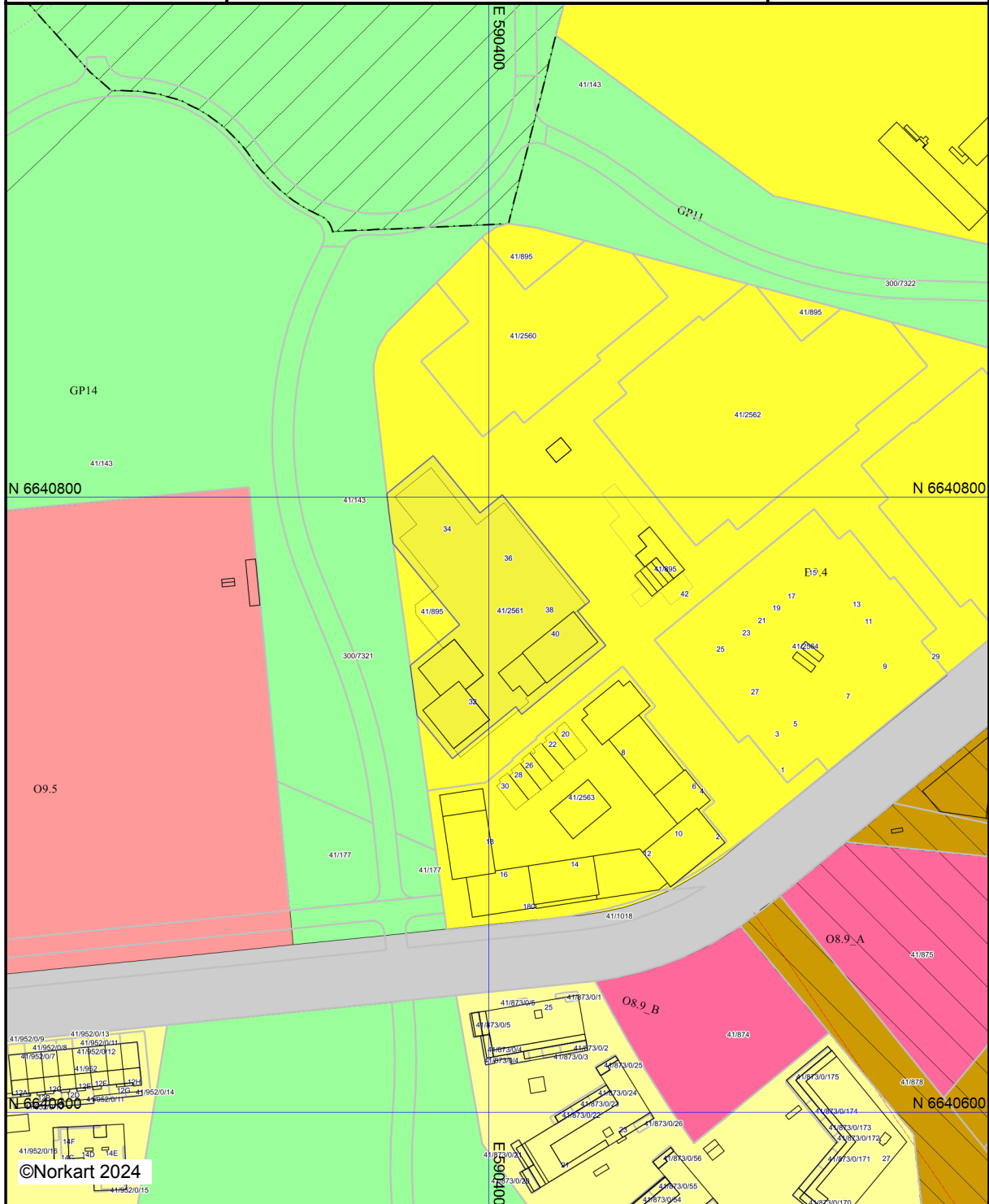
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/2561
Adresse: Nansenløkka 40
Utskriftsdato: 16.12.2024
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

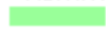
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig



Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Park - nåværende



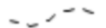
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg





Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Kollektivtrase - framtidig
-  Påskrift arealformål/arealbruk



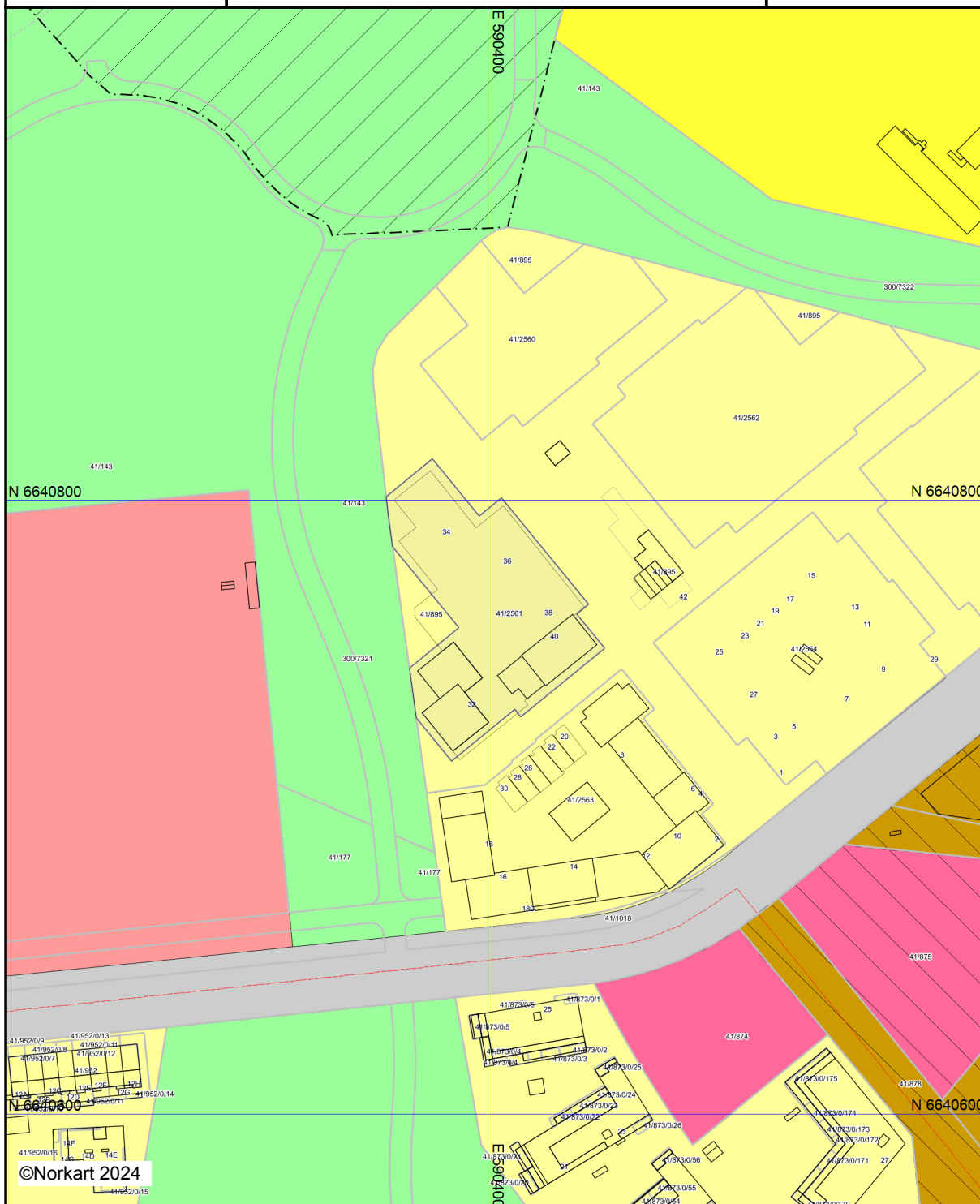
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/2561
Adresse: Nansenløkka 40
Utskriftsdato: 16.12.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32




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

Tegnforklaring

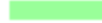
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting- fremtidig


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende



Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Park - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren




Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg




Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Kollektivtrase - framtidig

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nansenløkka 40	H0502	41/2561	143	5	2	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NANSENØKKA UTVIKLING AS 921833466	Eiendomsrett 1/1	Postboks 6666 St Olavs plass 0129 OSLO	

Vegadresse: Nansenløkka 40

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1364 FORNEBU	Kirkesogn	01060102 Fornebulandet
Grunnkrets	829 Snarøya 29	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	1 Snarøya		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300980118		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	29.11.2024

1: Bygning 300980118: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Midlertidig brukstillatelse 29.11.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	6865
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6865
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	7799
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	7799
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	820
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	41

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.12.2021	09.12.2021
Endre bygningsdata	04.02.2022	04.02.2022
Endre bygningsdata	17.06.2022	17.06.2022
Endre bygningsdata	17.06.2022	17.06.2022
Endre bygningsdata	17.06.2022	17.06.2022
Igangsettingstillatelse	26.04.2023	04.09.2024
Endre bygningsdata	04.09.2024	04.09.2024
Endre bygningsdata	09.09.2024	09.09.2024
Midlertidig brukstillatelse	29.11.2024	03.12.2024

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	2	230	0	230	266	0	266
H05	4	501	0	501	563	0	563
H04	6	598	0	598	932	0	932
H03	10	846	0	846	932	0	932
H02	10	801	0	801	932	0	932
H01	9	801	0	801	932	0	932
K01	0	3088	0	3088	3242	0	3242

Borettslag

Navn	NANSENØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG	Org.nr	929180321
Adresse	Forneburingen 252, 1364 FORNEBU	Ant. andeler	5

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Anleggseiendom	41/2578	0	
Grunneiendom	41/2561	3666	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 16.12.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	2561	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nansenløkka 40, 1364 FORNEBU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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 3 666 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2016014)
Navn	KOMMUNEDELPLAN 3 FORNEBU

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/18454/2016014.pdf
Delarealer	Delareal 3 666 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig Områdenavn B9.4

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2018001)
Navn	NANSENLØKKA, FELT B9.4 FORNEBU
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23581/6535490.pdf
Delarealer	Delareal 3 550 m ² Bestemmelsesområde utforming
	Delareal 498 m ² Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 26 m ² RPHensynsonenavn H570_1 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø
	Delareal 3 666 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B2



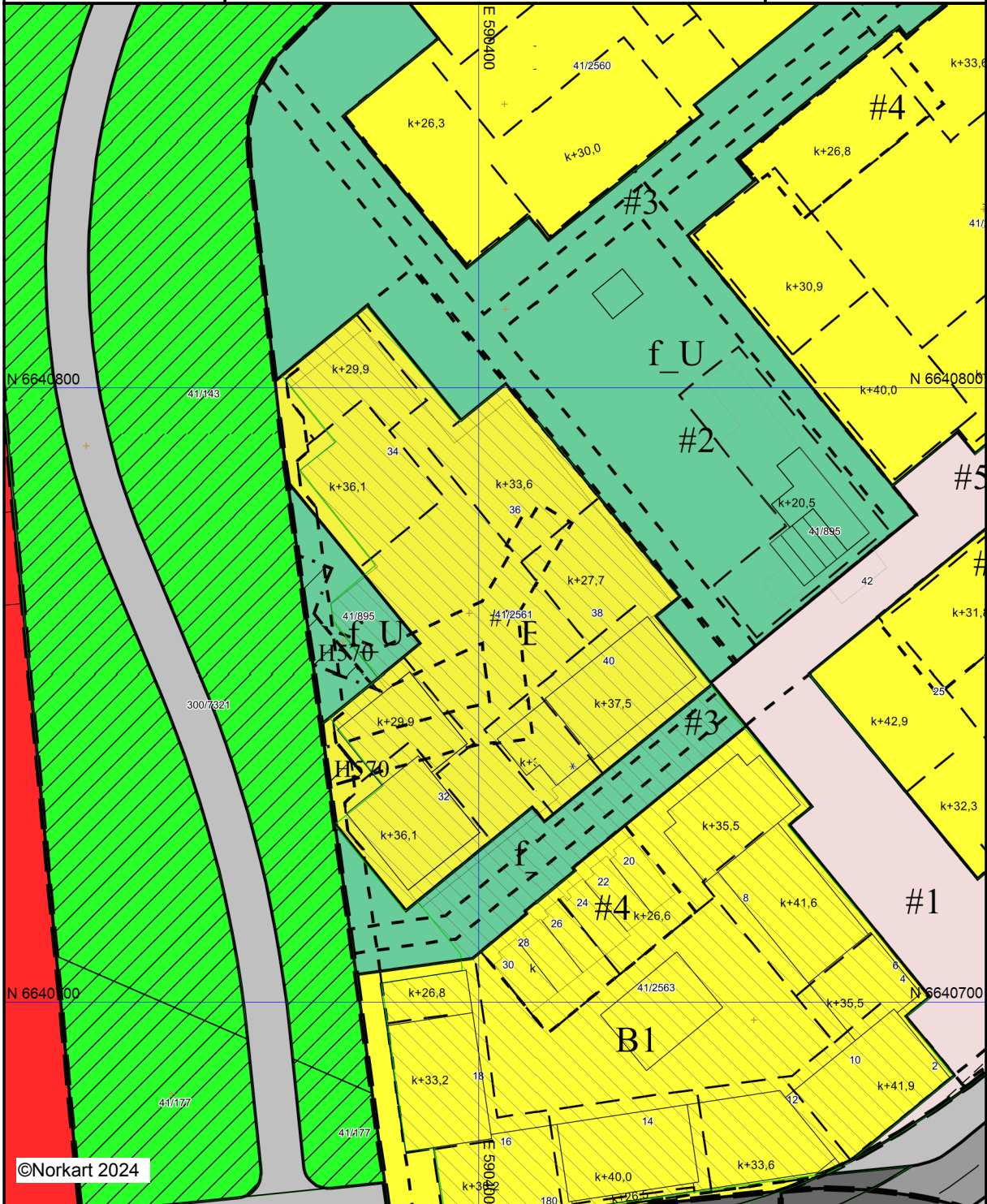
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/2561
Adresse: Nansenløkka 40
Dato: 16.12.2024
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
-  Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
-  Grense <= 10 cm

Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)

-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)

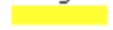

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 12)

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Sporveg/forstadsbane
-  Flyplass/taxebane

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 12)

-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 12)

-  Boligbebyggelse
-  Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Gatetun



Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)

-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø


Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 12)






-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift kotehøyde



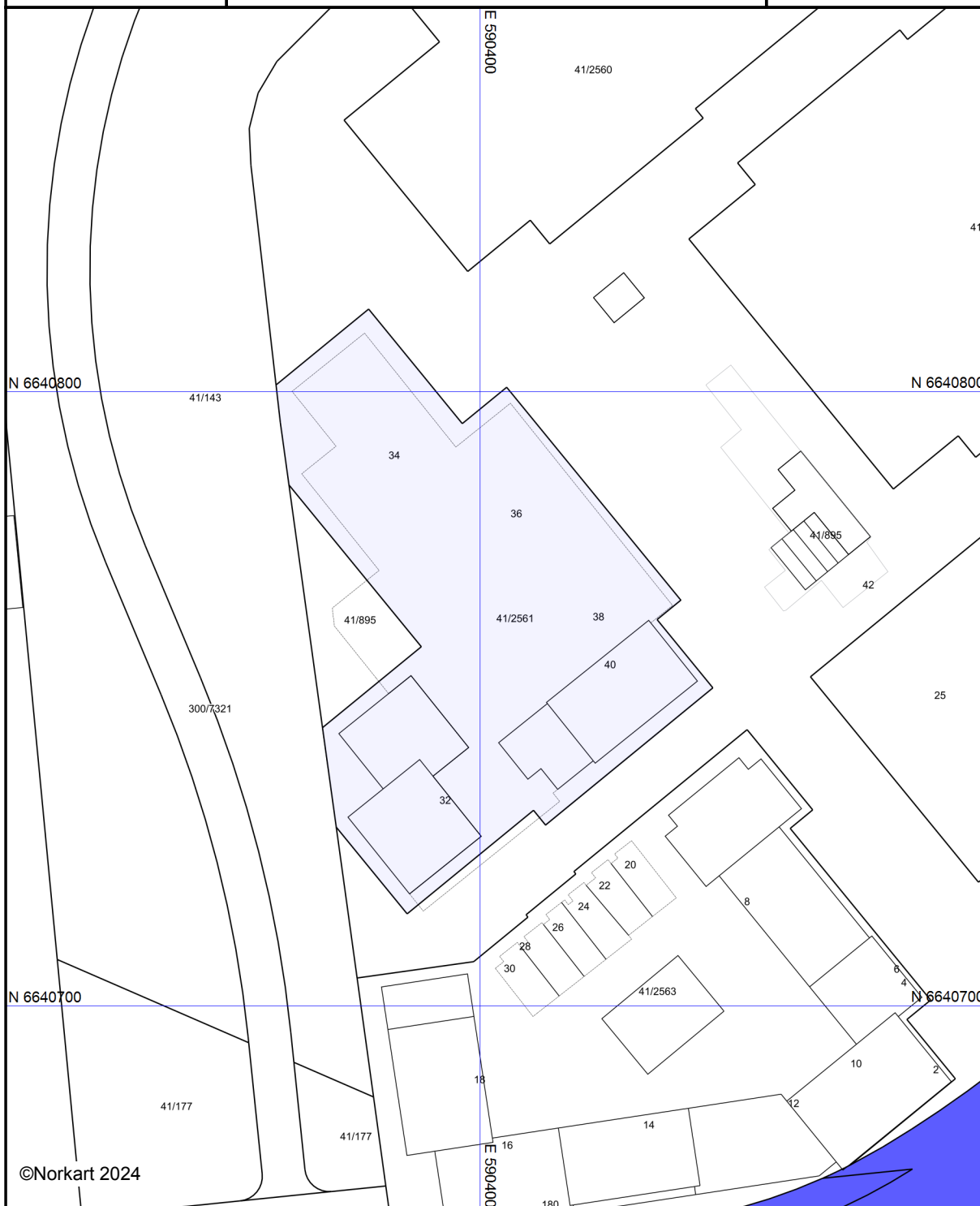
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/2561
Adresse: Nansenløkka 40
Utskriftsdato: 16.12.2024
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

VAledninger

Eiendom: 41/2561
Adresse: Nansenløkka 40
Dato: 16.12.2024
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
N 6640700

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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 16.12.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	2561	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nansenløkka 40, 1364 FORNEBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

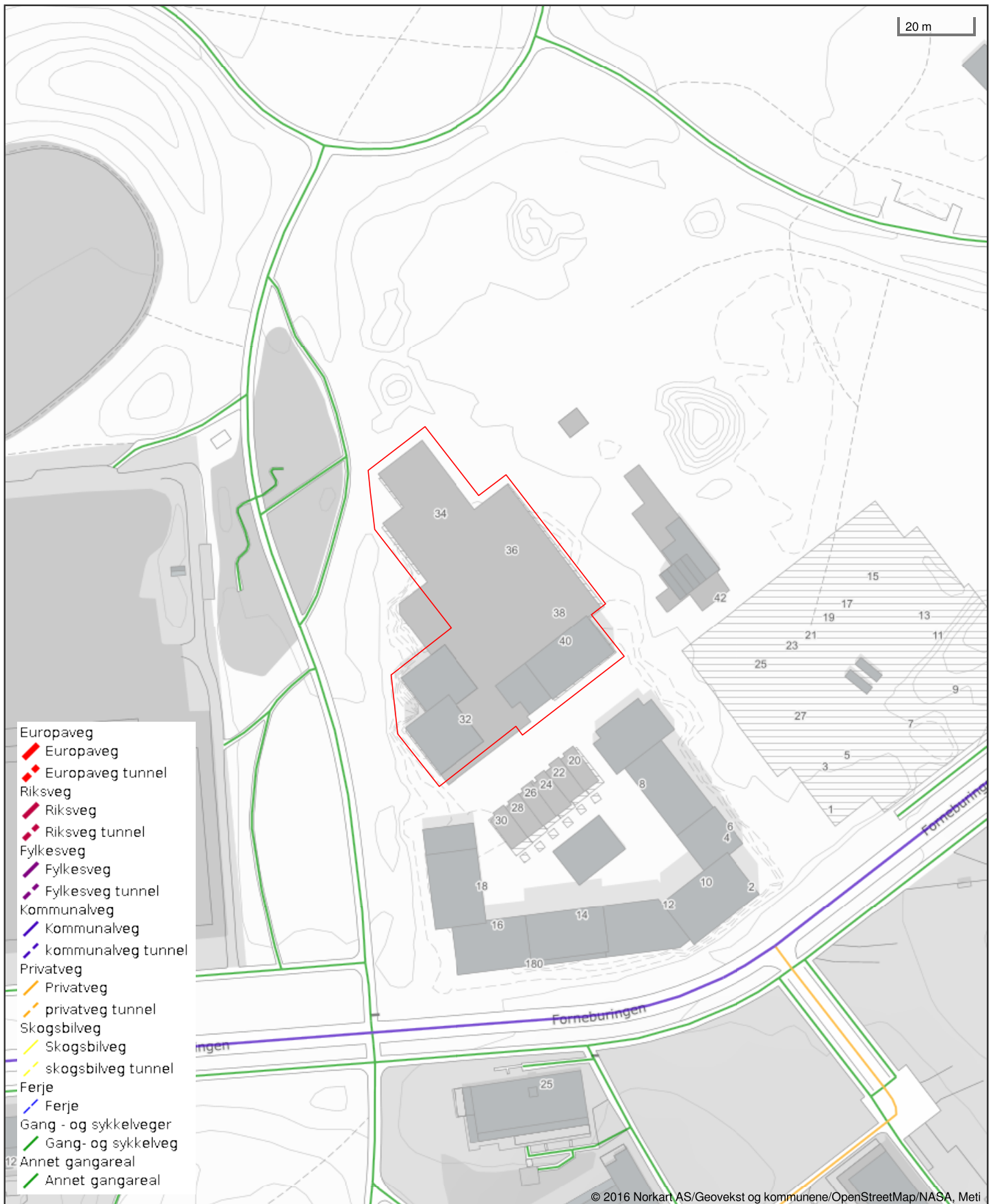
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED 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.



Vegstatuskart for eiendom 3201 - 41/2561//



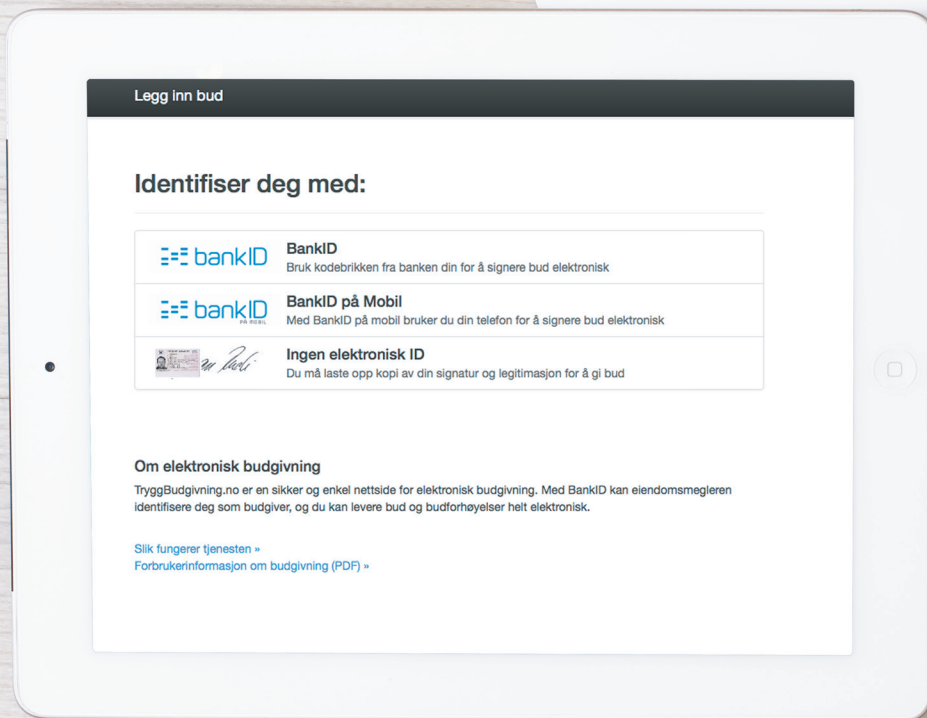
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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/264/3283023/vakaraefmp>
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

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

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](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID'er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601
DK - 2750 Ballerup
Danmark.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

KORT OM OSS



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Premium rådgivning

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

👤 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

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 verdivurdering 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 ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering 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



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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no