



PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

NANSENØKKA 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

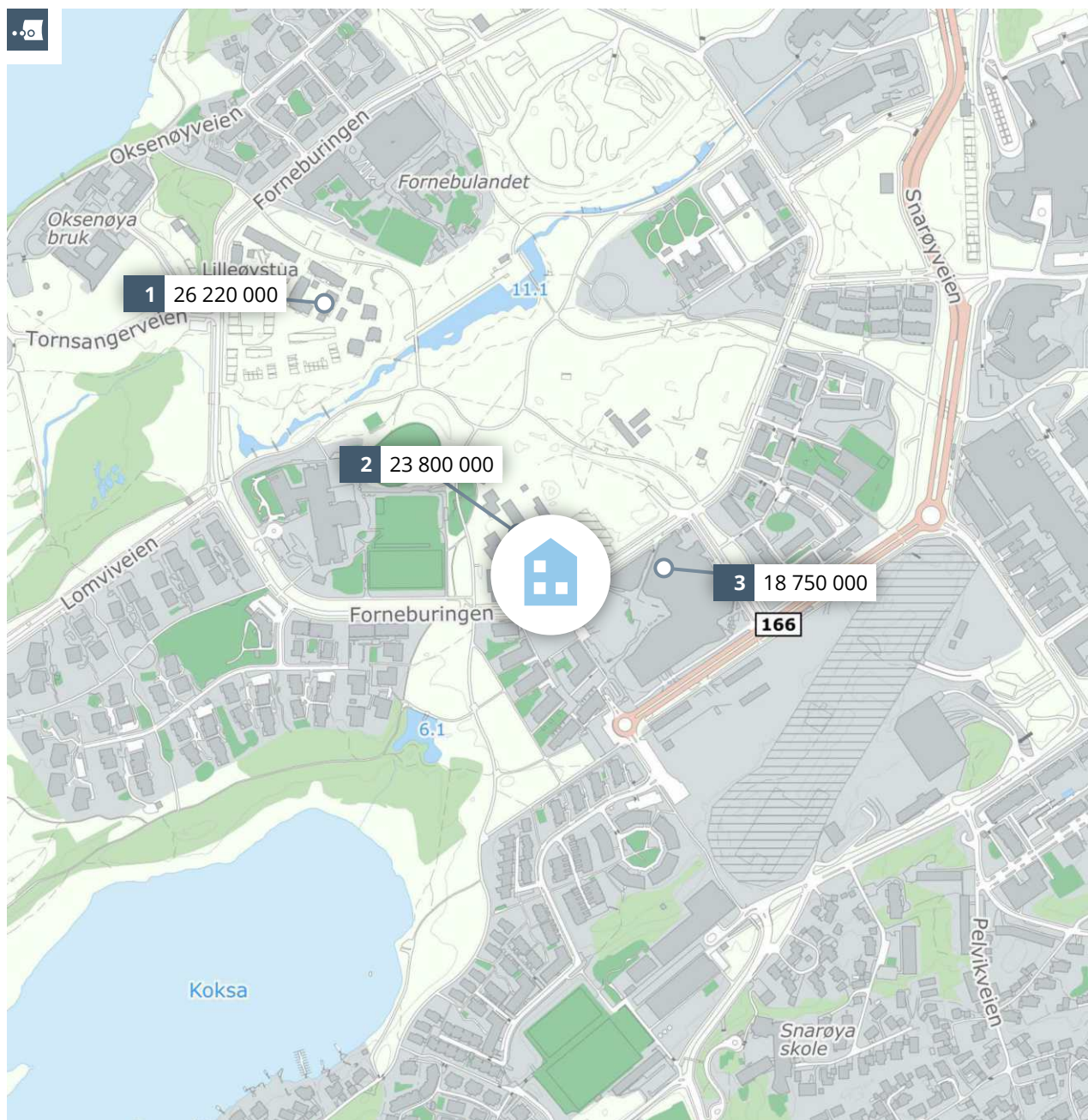
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering

NANSENLØKKA 6



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 24.01.2026

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Nansenløkka 6, 1364 FORNEBU

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 41 BNR 2563 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3201 BÆRUM
GRUNNKRETS Snarøya 29

Verdivurdert til

24 000 000

0	24 000 000	158 940
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	151 m²	7 m²	- m²	46 m²	- m²	- m²
Byggeår	2024					

Fellesutgifter	5 966
Formue	45 066
Soverom	4
Etasje	7

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dragehodesvingen 20 174 m² 2024 4. etg 3 sov	21.11.2024	21 980 000	22 000 000	4 220 000	26 220 000	150 690
2 Nansenløkka 40 143 m² 2024 5. etg 4 sov	21.01.2025	18 500 000	17 400 000	6 400 000	23 800 000	166 434
3 Forneburingen 205 B 137 m² 2015 6. etg 3 sov	02.05.2025	19 950 000	18 750 000	0	18 750 000	136 861

Eksklusiv penthouse-leilighet med fantastiske sol og utsiktsforhold. 2 garasjeplasser, heis og 46 kvm. terrasser.

Meget attraktiv, eksklusiv og påkostet toppleilighet. Meget gjennomført 5-roms leilighet med 3 terrasser på totalt 48 kvm. terrasser. Fantastiske sol- og utsiktsforhold til fjorden, Asker og deler av Oslo. Sol fra morgen til sen kveld. Takterrassen blir en forlengelse av stuen og fungerer som et privat uterom som benyttes store deler av året.

Smart planløsning med luftige rom, store vindusflater med mye lysinnslipp, ekstra god takhøyde og soveromsavdeling med 2 badrom i egen del av boligen.

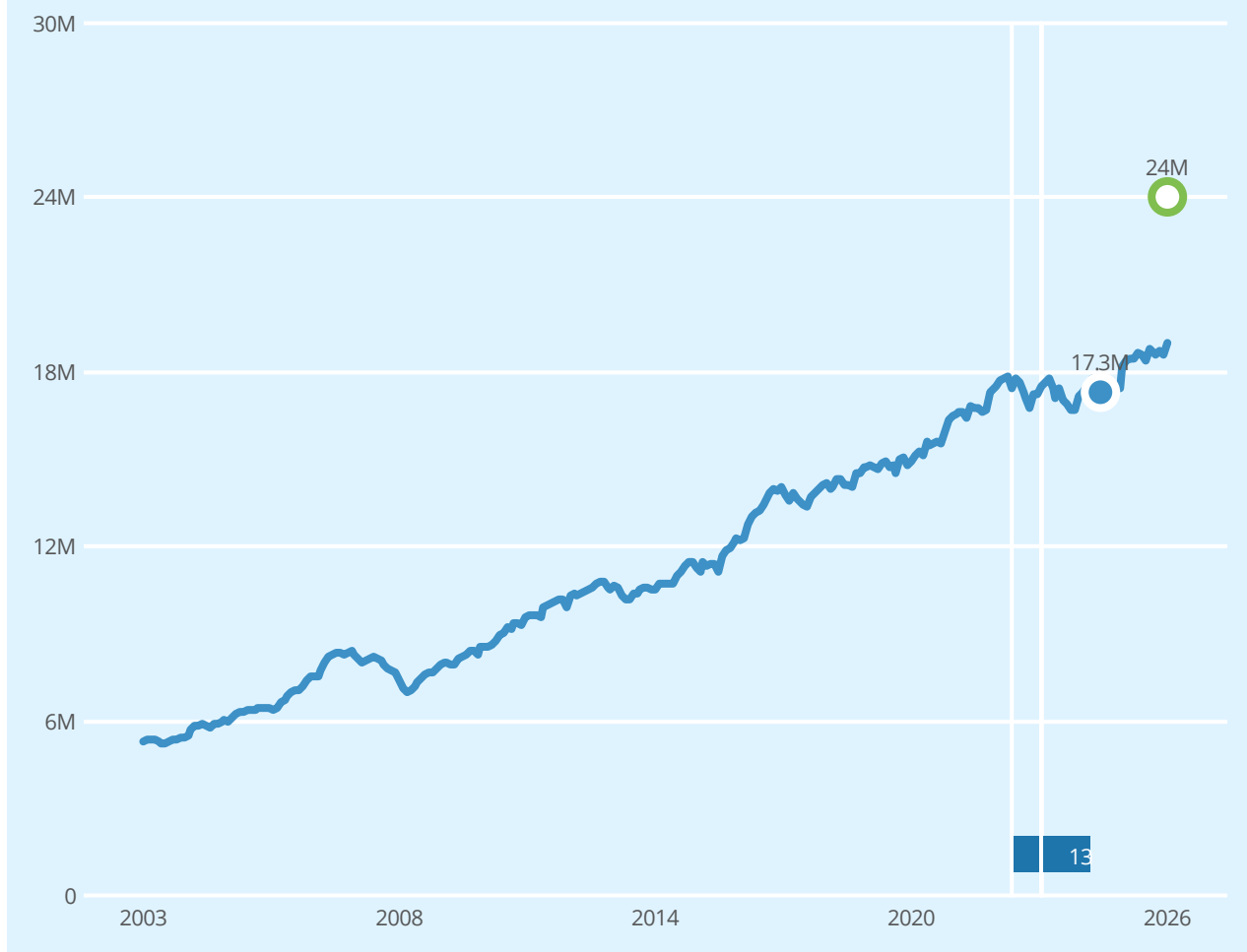
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verddivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

- 1 Blokk
 - 2 Rekkehus
 - 3 Rekkehus
 - 4 Rekkehus
 - 5 Rekkehus
 - 6 Rekkehus
 - 7 Rekkehus
- +6 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
01.07.2024		01.07.2024	-	8 650 000	8 650 000	17 300 000	14

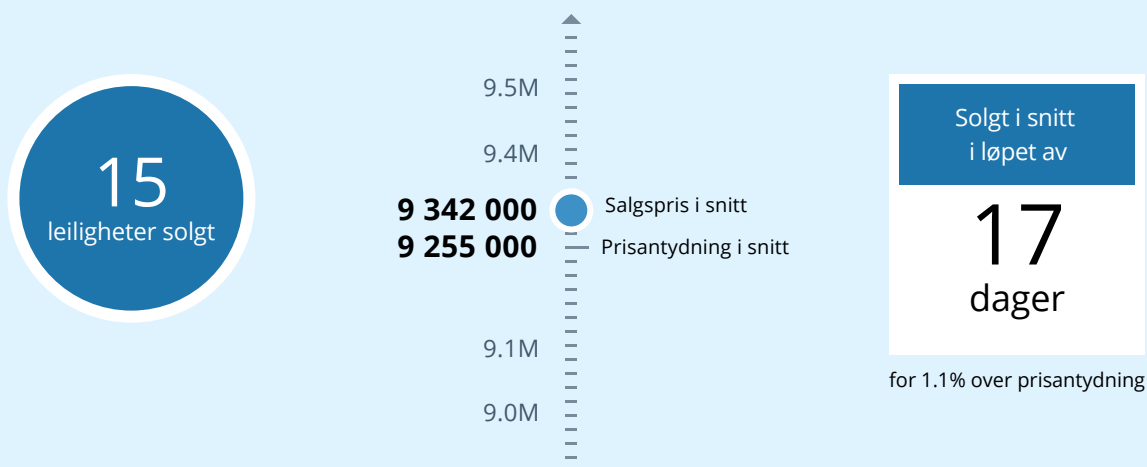
14 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Nybygg, diverse oppgraderinger. Innfridd fellesgjeld.



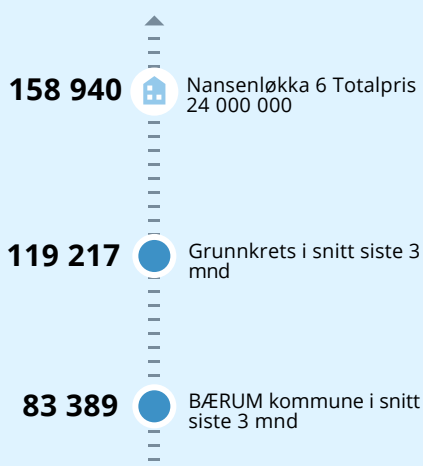
Leiligheter til salgs i 1364 FORNEBU nå



Leiligheter solgt i 1364 FORNEBU siste 3 mnd



Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NANSENLØKKA 6, 1364 FORNEBU

Gnr: 41 Bnr: 2563 3201 Bærum kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 16/01/2026
Utskriftsdato: 20/01/2026
Oppdragsnummer: 98777
Referansenr: 12413



HÅVARD MÜLLER-SØRENSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Femroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Gjennomgående leilighet i 7. etasje med tre balkonger.

Leiligheten disponerer to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert på begge plasser.

Standard

Velholdt leilighet med gjennomgående høy standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024:

- Lektet ned himlinger og montert ny belysning.
- Satt inn biopeis i stue/kjøkken.
- Nye veggfliser i kjøkken.
- Malt innvendige overflater.

- Lakkert innvendige dører.
- Montert garderobeskap.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2024, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Odd Fredrik Furru
 Takstmenn: Håvard Müller-Sørenssen
 Befaring/tilstede: Eier: Odd Fredrik Furru , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3201 Bærum Gnr: 41 Bnr: 2563
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 4956.4 m²
 Hjemmelshaver: Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag
 Adresse: Nansenløkka 6, 1364 FORNEBU
 Samleseksjon Borettslaget er en del av en samleseksjon med snr: 1 og sameiebrøk: 9854 / 9974

Andelsleilighet

Leilighet nr: 7021
 Selskap: Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag
 Organisasjonsnr: 929180267
 Eier: Odd-Fredrik Kristiansen Furru & Ellen Furru
 Andelsnummer: 114

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	16/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.	
Egenerklæring	19/01/2026		Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.	
Forretningsfører	15/01/2026	Fellespolise for borettslaget Tryg Forsikring - polisenummer 8886771	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.	
Ambita infoland	15/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.	

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2024

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
7. etasje	151	0	0	46
Sum bolig:	151	7	0	46
Sum BRA:	158			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
7. etasje	Bad I, Bad II, Vaskerom, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Fire soverom, Omkleddingsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Gulvareal som medgår for dører og vinduer er medregnet BRA-i.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:	Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.
	Utvendige bygningsdeler: - Grunnmur i betong. - Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. - Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
	Innvendige bygningsdeler: - Felles trapper i betong. - Etasjeskiller i betongelementer. - Døralling. - Felles varmtvann. - Bygningen har personheis. - Felles sprinkleranlegg.

Brannskille

Beskrivelse:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.
--------------	---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Boligens dokumentasjon (FDV) er fremvist og foreligger i digital boligmappe.
--------------	--

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass.
--------------	----------------------------------

Tilstandsvurdering:	TG: 0
---------------------	-------

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdører med trelags isolerglass. Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.
--------------	--

Tilstandsvurdering:	TG: 0
---------------------	-------

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betongelementer. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entre, gang og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 0.

TG: 0

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 30 m² ink. kasse for heisoppbygg. Rekkverkshøyden er målt til 125 cm Terrassebord på oppført hjelkelag og rekkverk i metall.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m². Rekkverkshøyden er målt til 125 cm.

Terrassebord på oppført hjelkelag og rekkverk i metall.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra bad I, ca. 8 m². Rekkverkshøyden er målt til 125 cm.

Terrassebord på oppført hjelkelag og rekkverk i metall.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Balkongene var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon.

TG: 0

Ildsteder

Beskrivelse: Biopeis med flislagt ramme.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i vaskerom.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 0

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i samtlige rom. Fordelerskap for anlegget er plassert i vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i begge bad, vaskerom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.
	Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator integrert i platetopp. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
	HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med fliser i entre og enstavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,57 m målt i stue/kjøkken
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i omkleddningsrom.
Garderobeskap med glatte fronter i entre og to soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i vaskerom.
Samsvarserklæring fra byggeår er fremvist og foreligger i sikringsskap og digital FDV mappe.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad I, 7. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår. FDV foreligger i digital boligmappe.

Våtromsgulv - Bad I, 7. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Rennesluk og sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtromsvegger - Bad I, 7. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Fast inventar, generelt - Bad I, 7. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil- og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad I, 7. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, dusj i badekar, dobbel servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Hulltaking – Bad I, 7. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom – Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad II, 7. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår. FDV foreligger i digital boligmappe.

Våtromsgulv – Bad II, 7. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Rennesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtromsvegger – Bad II, 7. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad II, 7. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil- og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad II, 7. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, dobbel servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Hulltaking – Bad II, 7. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Vaskerom, 7. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet er fra byggeår. FDV foreligger i digital boligmappe.

Våromsgulv - Vaskerom, 7. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtromsvegger - Vaskerom, 7. etasje

Beskrivelse: Flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Fast inventar, generelt - Vaskerom, 7. etasje

Beskrivelse: Hylleinnredning med heltre benkeplate.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Vaskerom, 7. etasje

Beskrivelse: Opplegg for skyllekum og vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Hulltaking - Vaskerom, 7. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da vaskerommet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Teppet og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktes visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innlasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggssinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealstyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Premium	
Oppdragsnr.	
321260006	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Odd-Fredrik K Furru	Ellen Furru
Gateadresse	
Nansenløkka 6	
Poststed	Postnr
FORNEBU	1364
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	40350067

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forventet økning på ca. 25% for fellesutgiftene pr. garasjeplass fra dagens kr. 250,- pr plass. Følger 2 stk. med leiligheten.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Fredrik Furru	3e1c39450441a3fc498346	19.01.2026	Signer authenticated by One time code
	77332c11e93e92efeb	13:02:14 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Furru	202627974dac05853865	19.01.2026	Signer authenticated by One time code
	d706c3e348e475034b2a	13:05:54 UTC	

Document reference: 3212600006

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Oslofjorden eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premium (Aker Brygge/Tjuvholmen) v/Espen Hordnes
Beddingen 18, 0250 OSLO
E-post: espen.hordnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 321260006 . Vår ref.: 2131-1-7021

Dato: 15.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Nansenløkka Kvartal 1 Brl
Organisasjonsnr: 929180267
Andelseier: Furru, Odd-Fredrik Kristiansen
Medeier: Furru, Ellen
Leilighetsnummer: 7021
Adresse: Nansenløkka 6, 1364 FORNEBU
Andelsnummer: 114
Gnr. 41
Bnr. 2563

Borettsinnskudd: Kr. 8 650 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8886771.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader økes med 15% fra 1.januar 2026.

Borettslaget har IN-ordning med nedbetaling to ganger pr. år. Første mulig tidspunkt er 30.10.2024, deretter årlig 30.04. og 30.10 hvert år. Ved ønske om nedbetaling på lån må melding sendes til OBOS senest 1 måned før forfall. Parkering (herunder organisering): Parkering i egen eiendom, 41/2578, borettslaget eier anleggseiendom 50/50 med Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag. Nansenløkka Kvartal 1 & 2 garasjesameie (0334). Borettslaget har 94 parkeringsplasser, hvorav 10 stykker er forbeholdt gjesteparkering og 5 plasser forbeholdt bildeling. 66 parkeringsplasser ligger i system, 12 på fast dekke. Kjøpt parkering disponeres som vedtektsfestet bruksrett i borettslagets eiendom/fellesarealer. Plassene kan kun selges til andelseiere i borettslaget. Det må meldes særskilt fra om eierskifte av garasjeplasser til eierskifte@obos.no og til nansenlokk1-2garasje@styrerrommet.no. Det påløper eierskiftegebyr etter gjeldende satser. Det påløper felleskostnader for parkeringsplassen. Forsikring: Tryg, forsikret via 0838 Nansenløkka Kvartal 1 Sameie OBOS-nøkkelen: Ja Reklamasjonshåndtering og endring av bruker ved eierskifte: Bygr. Tidligere eier må gi ny eier tilgang ved overtagelse. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til beboerrepresentanter som legger disse inn i reklamasjonsportalen Bygr. Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon, vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om prisregulering og forkjøpsrett. Se borettslagets vedtekter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208343890
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	232 555 000,00
Innfrielsesdato:	30.07.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja
Avdragsfrihet til og med juli 2029	

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 966,20,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820834389; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820834389; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	5 966,20	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	330,-
Fradragsberettigede kostnader:	265 870,-
Annen formue:	45 066,-
Gjeld:	8 650 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208343890
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i juli 2029 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mia Gabrielle Tande Gabrielsen pr. e-post: mia.gabrielsen@obos.no eller telefon: 22 86 56 29.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Håkon Marcus Myrer, e-post: nansenlokka1@styrommet.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2131

NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

26. mai 2025 kl. 18:00, Oksenøya Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Husordensregler for Nansenløkka Kvartal 1
8. Utvendig solskjerming
9. Bruk av fellesbod for kajakk eller annet stort sportsutstyr
10. Endre låssesylindere og video-overvåkning
11. Drivhus i gårdsrom

Med vennlig hilsen,

Styret i NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Håkon Myrer er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2131 - Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 182 000kr.

Styrets innstilling

I perioden fra februar 2024 til februar 2025, ble styrets oppgaver dekket av 3 beboerrepresentanter. De har nedlagt stor innsats for å få overlevert Nansenløkka Kvartal 1 på best mulig måte. Fra februar 2025 var vi et fullt styre med 5 representanter og 2 Vara. Styret ønsker derfor honorering som reflekterer antall timer og arbeid som nedlegges for å drifte borettslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 182 000 kr

Sak 7

Husordensregler for Nansenløkka Kvartal 1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet forslag til husordensregler for Nansenløkka Kvartal 1 borettslag.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

For å understøtte disse målene har styrt utarbeidet forslag til husordensregler.

Styrets innstilling

Styret legger frem forslag til husordensregler som ønskes vedtatt på generalforsamling.

Forslag til vedtak

De vedlagte husordensregler for Nansenløkka Kvartal 1 vedtas.

Vedlegg

2. Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag - Husordensregler.pdf

Sak 8

Utvendig solskjerming

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret får stadig henvendelser fra andelseiere om etablering av utvendig solskjerming, spesielt gjelder dette for etableringen av markiser.

Iht. borettslagets vedtekter pkt. 4.1.5. må andelseier søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper,- markiser, utvendige persienner, parabolantennor og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

Styret har bestilt arkitekten som har tegnet borettslaget, Transborder Studio, til å utarbeide en helhetlig vurdering av utvendig solskjerming for å best opprettholde det flotte arkitektoniske uttrykket til borettslaget.

Arkitekten har utarbeidet retningslinjer for utvendig solskjerming med tilhørende oppriss av alle fasader. Opprissene viser hvilken solskjerming som tillates på de ulike vinduer eller uteplasser, og hvilken fargekode duk og beslag skal ha.

Det er forespurt noen enkle endringer til arkitekt, angående markiser, og endelig revisjon vil så fort som mulig publiseres på Vibbo. Alle søknader om etablering av solskjerming må følge disse retningslinjene.

Styrets innstilling

Saken skal ikke stemmes over, kun til informasjon.

Forslag til vedtak

Informasjonspunkt

Vedlegg

3. Retningslinjer solskjerming K1 – Tegninger.pdf

4. Retningslinjer solskjerming K1 – Tekst.pdf

Sak 9

Bruk av fellesbod for kajakk eller annet stort sportsutstyr

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at alle skal ha mulighet til å kunne lagre Kajak og annet sportsutstyr i Fellesbod i Nansenløkka 8.

Om det blir vedtatt så blir denne Fellesboden omdøpt til Sportslagring, og fellesregler for bruk og tilgang blir utredet.

Styrets innstilling

Styret ønsker at dette skal godkjennes for at alle skal kunne ha en mulighet til å lagre større sportsutstyr. Vil bli innført enkle regler og muligens et medlemskap for en enkel pris (for å kunne gjøre enkle innkjøp, og for at det blir lagring av planlagt utstyr).

Forslag til vedtak

Omgjøre en Fellesbod til lagring av større sportsutstyr

Sak 10

Endre låssesylindre og video-overvåkning

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Grunnet innbrudd i Nansenløkka Kvartal 1 sine sportsboder, så har vi ønske om å sikre garasjeområdet og kvartalet med begrenset tilgang, bytting av lås, og video-overvåkning av sportsbodområde med innkjøring til garasje.

Bytting av låssylindere utføres slik at generell beboertilgang til fellesområder kun oppnås ved digital nøkkel.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at begge forslagene godkjennes.

a)

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

- For Endre låssesylindre og video-overvåkning
- Mot Endre låssesylindre og video-overvåkning

b)

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

1. Begrense tilgangen til fellesområdene slik at kun digital nøkkel kan benyttes.
2. Tillate video-overvåkning i garasje/sportsbod-områdene.

Sak 11

Drivhus i gårdsrom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Drivhuset som ble satt opp i gårdsrommet var av dårlig kvalitet, hvor glassruter falt ut ved sterke vindkast eller lek. Utbygger har fjernet drivhuset, da det ikke var egnet for formålet. Utbygger vil erstatte drivhuset med et som et er egnet.

Styret er usikre på om drivhuset vil bli benyttet av beboere i borettslaget, og om det heller hadde vært ønskelig å ha noe annet plassert i dette området.

Styrets innstilling

Styret ber om mandat til å utrede alternativer til drivhus i gårdsrommet.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å utrede alternativer til drivhus.

Styrets årsrapport

Hensikten med styrets årsrapport er å gi en rask innsikt i styrets arbeid i 2024 og så langt i 2025. Styret består av følgende personer:

Håkon Myrer, styreleder (tidligere beboerrepresentant)

Helge Hedman Nyrønning, styremedlem (tidligere beboerrepresentant)

Tor Atle Skramdal, styremedlem (tidligere beboerrepresentant)

Teresa Raquel Carvalho Do Espirito Santo, styremedlem

Gjertrud Elisabeth Nysæter Lien, styremedlem

Mikhail Mikhailovitsj Marienko, varamedlem

Øystein Bersvendsen, varamedlem

Perioden som beboerrepresentanter

Beboerrepresentantene ble valgt av det første beboermøtet i februar 2024 og skulle utføre styret i borettslagets oppgaver frem til borettslaget var overlevert og permanent styre kunne velges. Den viktigste oppgaven var i denne perioden å representere kjøperne i overlevering av fellesarealer.

For beboerrepresentanten har det vært svært krevende å følge opp overleveringer preget av mye mangler. Perioden som beboerrepresentanter ble lengere enn tiltenkt, da overleveringen av et ferdig borettslag ble sterkt forsinket da de bygningsmessige arbeidene fortsatt pågikk.

Dette medførte også at beboerrepresentanten i lengere periode (april 24 - februar 25) måtte påta seg oppgavene med drift av borettslaget, selv om Obos hadde det formelle ansvaret som sittende styret i hele denne perioden. Arbeidet med drift av borettslaget var vanskelig siden beboerrepresentantene ikke fikk en adekvat kunnskapsoverføring fra Obos da de fikk disse oppgavene.

Perioden etter valg av styremedlemmer

Borettslagets første styre ble valgt i februar 2025, som gjorde det mulig for styret å ha mer fokus på utvikling av borettslaget. Siden februar 2025 har styret utarbeidet husordensregler, fått startet og gjennomført en plan for helhetlig solskjerming (retningslinjer for solskjerming K1), Anticimex skadedyrsbekjempelse, fulgt opp uteplan/årsbefaring av fellesområder, garasjevask (kommer i juni 2025) og opprettholdt generell drift av Nansenløkka Kvartal 1.

Kommunikasjon med styret

Styret har i hovedsak brukt Vibbo som kommunikasjonskanal og brukt varsling via SMS og e-post når det har vært nødvendig. Styret ønsker at all kommunikasjon skal gå via denne kanalen, da dette gjør at alle i styret kan delta i samtalen. Å kontakte styret via andre kanaler (SMS eller telefon) bør unngås, med mindre det er prekært. Husk at styremedlemmene også har et privatliv.

Informasjon om enkelte pågående saker ifm. ferdigstillelse

Ifm. med overleveringene omfattet beboerrepresentantenes arbeid nøye oppfølging av bygningsarbeider som var under pari eller ikke ferdigstilt. Eksempler med mye mangler er garasjekjelleren med parkeringssystem, flere oppganger, uteområdene, hyblene og regnskapet m.m.

Det er i dag flere punkter som fortsatt er under utbedring, og/eller ikke er ferdigstilt.

- Lekkasjene i garasjen: Det er pågående lekkasjer flere steder i garasjen. Skanska i samarbeid med Polygon holder på med kartlegging av årsak til lekkasjene, og har gjennomført enkelte reparasjonsarbeider. Obos som utbygger valgte å overta garasjen fra sin utførende entreprenør med disse lekkasjene. Dette er en pågående reklamasjon mot utbygger. Styret følger denne saken tett opp mot OBOS.

- Metrisk anlegg: I tiden etter at dette ble åpnet for full bruk, har anlegget ikke oppnådd tilfredsstillende funksjonalitet og driftssikkerhet. En pågående mangel er leveranse av fjernkontroller til systemene med port. Styret har fulgt dette opp tett med leverandør, OBOS og Skanska.

- Økonomisk styring: Det er et noe komplisert oppsett av boligselskaper her på Nansenløkka, hvor det både er et borettslag, sameie, garasjesameie og huseierforening vi er en del av. Siden februar/mars 2024 har beboerrepresentantene jobbet for å få en god dialog med de ansvarlige i Obos, for å få en forståelse og en riktig kostnadsfordeling iht. budsjettering for hvert tilhørende boligselskap.

2025 og utover.

Nansenløkka kvartal 1 borettslag har et entusiastisk styre som ønsker at vi skal være et borettslag hvor alle føler det er godt å bo.

Vi har en næringseiendom som vil kunne gi mye fint liv i området, og vi har mange gode mennesker som kommer med gode ideer og forbedringsforslag for hva vi kan gjøre videre. Men vi trenger fortsatt gode forslag. Har du en ide, eller ønsker du å arrangere noe, ta kontakt med styret. Dette for å gjøre Nansenløkka Kvartal 1 til et levende borettslag i hjertet av Fornebu!

NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 929 180 267, KUNDENR. 2131

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		597 414	599 329
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		263 750 143	-1 916
Tilført bygg	10	-812 440 000	
Tillegg for nye langsiktige lån	13	527 665 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	12	-263 130 000	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	14	286 165 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 010 143	-1 916
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 607 557	597 414

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 351 254	597 501
Kortsiktig gjeld	-3 743 697	-88
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 607 557	597 413

NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 929 180 267, KUNDENR. 2131

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		9 738 464	0	0	14 075 184
Innkrevde felleskostnader	2	3 299 670	0	0	5 347 816
Andre inntekter	3	11 921	1 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		13 050 055	1 000	0	19 423 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-20 000
Styrehonorar		0	0	0	-125 000
Revisjonshonorar	4	-6 956	-6 100	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 286	0	0	-150 000
Konsulenthonorar		0	0	0	-30 000
Kontingenter		-24 200	0	0	-24 200
Drift og vedlikehold	5	-73 433	0	0	0
Kostnader sameie	6	-2 268 296	0	0	-4 150 000
Energi/fyring		0	0	0	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-27 982	0	0	-40 000
Andre driftskostnader	7	-200 176	-88	0	-122 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 708 329	-6 188	0	-4 921 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		10 341 726	-5 188	0	14 501 300
Innbetalt andel fellesgjeld		263 130 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		273 471 726	-5 188	0	14 501 300
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	31 881	3 272	0	0
Finanskostnader	9	-9 753 464	0	0	-14 078 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 721 583	3 272	0	-14 078 000
ÅRSRESULTAT		263 750 143	-1 916	0	423 300
Overføringer:					
Til annen egenkapital		263 742 556	0		
Udekket tap		0	-1 916		
Reduksjon udekket tap		7 587	0		

NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 929 180 267, KUNDENR. 2131

	BALANSE Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	812 440 000	0
Tomt		240 110 000	240 110 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 052 550 000	240 110 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Andre kortsiktige fordringer	11	2 403 206	0
Driftskonto OBOS-banken		1 927 391	597 501
Sparekonto OBOS-banken		2 020 622	0
SUM OMLØPSMIDLER		6 351 254	597 501
SUM EIENDELER		1 058 901 254	240 707 501
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 121 * 5 000		605 000	605 000
Opptjent egenkapital	12	263 742 556	0
Udekket tap		0	-7 587
SUM EGENKAPITAL		264 347 556	597 414
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	264 535 000	0
Borettsinnskudd	14	526 275 000	240 110 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		790 810 000	240 110 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		444 966	88
Påløpte renter		3 268 564	0
Påløpte kostnader		30 167	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 743 697	88
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 058 901 254	240 707 501
Pantstillelse	15	2 405 000 000	2 122 450 000
Garantiansvar	6	0	0

Bærum, 19.05.2025

Styret i Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag

Håkon Marcus Myrer

Teresa Raquel Espirito Santo

Gjertrud Elisabeth Lien

Helge Nyrønning

Tor Atle Skramdal

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 299 670
Kapitalkostnader på IN-lån	9 659 998
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	78 466
Overført til kapitalkostnader	-9 738 464
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 299 670

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Festeavgift fra utbygger	1 000
Tilskudd Bærum kommune	10 921
SUM ANDRE INNTEKTER	11 921

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 956.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-73 433
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-73 433

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

NOTE: 6

Selskapet eier seksjon 1 som utgjør 9854/9974 deler av Nansenløkka kvartal 1 Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet. Sameiet har ikke avlagt årsregnskap for 2023 og garantiansvaret for 2024 settes derfor til null for 2024.

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 1/2 av Nansenløkka Kvartal 1 og Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Sameiet har ikke avlagt årsregnskap for 2023 og garantiansvaret for 2024 settes derfor til null for 2024.

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 907
Andre fremmede tjenester	-42 822
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 460
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-149 686
Bank- og kortgebyr	-246
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-200 176

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 259
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 622
SUM FINANSINNTEKTER	31 881

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-6 577 237
Renter til utbygger	-3 176 227
SUM FINANSKOSTNADER	-9 753 464

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2024	812 440 000
SUM BYGNINGER	812 440 000

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.41/bnr.2563

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalte kapitalkostnader	42 073
Nansenløkka Kvartal 1 Sameie	958 719
OBOS Factoring	12 414
OBOS Nye Hjem - korrigering av lån	1 390 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 403 206

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	612 556
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	263 130 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	263 742 556

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****UTBYGGER**

Opprinnelig 2024	-1 390 000	-1 390 000
------------------	------------	------------

OBOS-banken

Renter 31.12: 5,35%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2024	-526 275 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	263 130 000	
		-263 145 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2029.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-264 535 000
------------------------------------	---------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/08-2029
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2029	
4006		250
3018		1 400
1018		1 500
1012, 2005, 2014		1 550
1008		1 600
2008, 6021		1 650
2012, 4005		1 750
3011, 4014		1 800
3022		1 900
1017, 2018, 4011, 5014		1 950
2002, 3023, 4022		2 050
5022		2 200
5018		2 300
1027		2 550
2017, 3015		2 650
4001		2 700
1007, 1009, 2021		2 800
2016		2 850
1002, 3021		2 900
1021, 4021		3 050
7009		3 100
2023		3 150
1019, 5017		3 200
3010		3 250
2020, 3012		3 300
1010		3 350
2013, 3020, 4023, 5009		3 400
1020, 4012		3 450
3007, 5023		3 550
4019		3 600
1003, 1023, 4016, 5016, 5020, 6013		3 700
4010, 4013, 5019		3 750
5010		3 900
7007		4 100
1001		4 600
2001, 7023		4 700
7013		5 150
1026		5 250

6007	5 750
5007	6 550
7021	7 050

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-286 165 000
Opprinnelig 2022	-240 110 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-526 275 000

NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	526 275 000
Pantelån	263 145 000
Beregnete IN-forpliktelser	263 130 000
TOTALT	1 052 550 000

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

Bygninger	812 440 000
Tomt	240 110 000
TOTALT	1 052 550 000

Til generalforsamlingen i Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bodø, 19. mai 2025
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

2025-05-19 19:37:45 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

HUSORDENSREGLER FOR

NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 27.03.2022

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, og unngå i stor grad røyking som er til sjenanse for naboer.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg og de som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønne og restavfallspose. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

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

Endring i leilighet, som inneholder brannskille må meldes til styret, og utføres av autorisert personell.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Solskjerming må opprettholdes til solskjermingsregler

Endringer som også fører til fasadeendring for andre beboere, som eksempelvis vindskjerm, planter mm. må ha godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Utvendige lamper / belysning, også av midlertidig karakter, tillates kun med hvitt /gult og ikke blinkende lys.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates, men vi ønsker at det skal komme et varsel til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Varsel om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

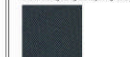
....., den/..... Styrets leder:

- MARKISEMULIGHETER
- SCREENS (solskjerming underside balkong)
- SCREENS (solskjerming i fasadeliv)
- INNFELT SCREEN (solskjerming vindu)



Prinsippskema K1 for markiser og screens

Solskjerming
K1: Markise 10000 - Sort
K2: Markise 10000 - Sort
K3: Markise 10000 - Sort
K4: Markise 10000 - Sort



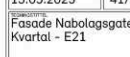
Solskjerming
K5: Markise 10000 - Sort
K6: Markise 10000 - Sort
K7: Markise 10000 - Sort
K8: Markise 10000 - Sort



Solskjerming
K9: Markise 10000 - Sort
K10: Markise 10000 - Sort
K11: Markise 10000 - Sort
K12: Markise 10000 - Sort



Markise
Markise 10000 - Sort
Markise 10000 - Sort
Markise 10000 - Sort
Markise 10000 - Sort



PROSJEKT: Nansenlekkv
kvartal 1

ANSVAR: Nansenlekkv 6-18
1364 Fornes

SKANSKA

OBOS

13.05.2025 41/2563

Fasade Nabolagsgate, K1
Kvartal - E21

SOM BYGGET

ARK 1ABC00A5001 K1 - Bygget.pdf



[illegible]

PROJEKT	ADRESSE
Nansenløkka leiretal 1	Nansenløkka 6 1364 Forns

kvartal 1
#3439279226
OKAROSKA
1 ul. Włocławski 63-001 0197
71187 Dział

St. Ingbert
06931
Friedenstraße 700
2264 Oitz



ADDRESS: TRANSDUCER STUDIO
TRANSDUCER, GOLF
COURSE CLUB

TRA NF
BRDZR
STU QIO

DATE	13.05.2025	REVISION	41/2563
------	------------	----------	---------

15.05.2025 4172555
TECHNISCHE TITEL
Fasade Urbanstrøket, K1
Kvartal - E20

Kvartal - E20	
MÅLSTÖKK 62-1203	TEORISTATUS COM PYCCEP

A2=1:200	SOM BYGGET
A4=1:800	
FREKORTTEGNING	TEGNINGSNUMMER
ARK	1ABC00A5004 K1 -





0	00000000	00000000	00	00	00
---	----------	----------	----	----	----



PROJEKT	ADRESSE
Nansenløkka Innertal 1	Nansenløkka 6-18 1364 Fernelag

kvartal 1

FAKULTET
STANICA
Lomazki 53 Ova 0107

SKANER

OBOS

ARTIST: TRANSDIGER STUDIO
TRANSMEDIA: galeit
CDS: Gale

DATE	13.05.2025	SLIP/INVOICE NO.	41/2563
------	------------	------------------	---------

TEKST/TITTEL
Fasade gårdsrom 2, K1
Kvartal - E23

MAILETOKX 62-1200	TDONMISTATUS COM EXCISE
----------------------	----------------------------

A4=1:800		SUM BYGGET	
FROGDIKTIDENDE	TELENUMMER	KL -	next sign
ARK	1ABC00A5008		



Nansenløkka kvartal 1 – Retningslinjer for bruk av solavskjerming

For å bevare et enhetlig utseende og sikre byggeteknisk kvalitet på solavskjermingsløsningene i borettslaget gjelder følgende retningslinjer:

Fargevalg og materialer

All solavskjerming skal følge eksisterende RAL-koder for bygget. Duker skal ha ensartet farge og materiale. Monteringskasser og beslag skal følge byggets eksisterende fargepalett.

Det skal kun ettermonteres screens og markiser der fasadekonstruksjonen muliggjør forsvarlig innfesting. Informasjon om plassering framgår i prinsipp tegninger for markiser og screens.

Retningslinjer for kvartalet (Bygg A, B og C) og rekkehus (Bygg D)

Screens

- Standardløsning for innfelte balkonger
- Mulighet for utkragede balkonger

Markiser

- Takterrasser/balkonger uten overbygg.
Primært i øverste etasje, med unntak på takterrasser og mot gårdsrom.

Parasoll

- Markterrasser i 1.etg.

Godkjenningsprosess:

Alle installasjoner må forhåndsgodkjennes av styret.

Monteringen må utføres av godkjent leverandør, og dokumentasjon på konstruksjonsmessig egnethet må fremlegges.

Vedlikehold:

Beboere er ansvarlige for vedlikehold av egen solavskjerming. Ved skader må reparasjoner utføres umiddelbart. Ved utskifting skal samme type produkt som løsning framlagt for styret benyttes.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 2131 Selskapsnavn: NANSEN LØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2131

NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. februar kl. 09:00 og lukker 28. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2131>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Håkon Myrer er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Dagens beboerrepresentanter har sagt seg villige til å sitte videre i styret - dette er Håkon Myrer, Helge Nyrønning og Tor Atle Skramdal. I tillegg har flere andre meldt interesse til å stille som styremedlem og/eller vara så det må da gjennomføres valg.

Kandidatene er presentert nedenfor, og det skal da velges styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer.

Du kan stemme på samme kandidaten både som styremedlem og varamedlem når de har stilt til valg for begge verv, og de kandidatene som får flest stemmer i hvert valg velges. Dersom en kandidat får flest stemmer både som styremedlem og vara, blir man valgt til det høyeste vervet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Håkon Myrer**

Mitt navn er Håkon Myrer, kommer i fra Oslo, og er 40 år. Har kombinert militær ledelses utdanning med sivil utdanning.

Jobbet nå i Cyberforsvaret som System Ingeniør innen Nettverk & satellitt kommunikasjon.

Ellers er relativt aktiv, og glad i vinteridrett.

Har vært beboerrepresentant

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Anna Renata Pearson-Woodd**

I am interested in being a Rekehusses representative in Styre for Nansenløkka kvartal 1.

I am Polish/British and have lived in Norway for a number of years now. I have a working knowledge of Norwegian.

I am finishing my Masters degree in Information and Communication Technology Law at the University of Oslo.

I am very familiar with Fornebu as owned and lived in my property in Hundsund.

I have also owned a property in Bjørvika and now have moved to our rekkehus in Nansenløkka.

- **Anne Henrichson Kresse**

Jeg heter Anne Kresse, og bor i nr 18.

Er 74 år og pensjonist. Min utdanning og yrke har vært rettet inn mot omsorg og ivaretagelse av barn og unge. Har jobbet mange år som sosiallærer ved ulike skoler i Oslo, og har mye erfaring med tverrfaglig samarbeid. Har sittet i et sameie styre ved tidligere bopel, hvor dessverre mye av møtene, og styrearbeidet ble forringet av personlige konflikter.

Ellers er jeg en positiv, engasjert og kreativ person, som håper å kunne bidra til et felles beste for borettslaget vårt.

- **Gjertrud Elisabeth Lien**

Kort presentasjon: Jeg er snart 71. Har vært pensjonist siden januar 2020. Yrkeslivet mitt har vært innenfor utdanningssektoren - har vært lærer, rektor, skolesjef og de siste 12 årene kommunalsjef for oppvekst og kultur. Jeg har også jobbet innenfor HR/administrasjon på høyskole/universitet.

Jeg har god forståelse for økonomi - jeg bl a har hatt ansvar for store budsjetter. Har god forståelse for IKT. Eller er jeg en blid og positiv person som prøver å finne løsninger når utfordringer og problemer dukker opp. Liker å samarbeide med andre.

Som pensjonist har jeg tid til overs.

Jeg melder meg til tjeneste som styremedlem eller varamedlem.

- **Helge Nyrønning**

Jeg er 58 år gammel, har 4 utflyttede barn og barnebarn. Kona og jeg stortrives på Nansenløkka og Fornebu. Ellers er jeg i full jobb som leder for et mellomstort firma i oljebransjen. Utenom familie og jobb er jeg glad i friluftsliv, forskjellig rekreasjons- og kondisjonstrening og kultur.

Mitt mål ved å stille som kandidat: Å bidra til sunn, effektiv og bærekraftig drift av et borettslag som fungerer så bra at de beboerne synes stedet bidrar til et godt liv. Det er også et poeng for meg at styrearbeid er sosialt og gir anledning til å bli bedre kjent med andre beboere her.

Har vært beboerrepresentant.

- **Louise Olimpia Gerds**

Ingen presentasjon innsendt.

- **Mikhail Marienko**

Jeg vil gjerne melde meg som kandidat til å være med i styret som styremedlem eller Vara. Har erfaring å være med i styret fra før i cirka tre år.

- **Teresa Raquel Espirito Santo**

Jeg heter Teresa Espirito Santo, er 39 år, gift og har to barn i barneskolealder. Vi har bodd i Norge siden 2013 og har nå kjøpt vår første bolig i Nansenløkka 10.

Har arkitektur og byggingeniør utdanning og jobber som faglig leder i en rådgivende firma innenfor byggeteknikk og arkitektur.

Håper jeg får bidratt til å skape en fin miljø for Nansenløkka kvartalet 1 som styremedlem med min kompetanse.

- **Tor Atle Skramdal**

Jeg er en 33 år gammel nabo, som bor i nr. 6 sammen med samboer og hund. Jeg er utdannet sivilingeniør innen bygg og har de siste 6 årene jobbet med byggeprosjekter i boligselskaper. Jeg mener jeg har kompetanse og erfaring som kan være nyttig for borettslaget og i styrearbeidet.

Det siste året har jeg vært en av tre beboerrepresentanter, som etter beste evne har forsøkt å følge opp OBOS/Skanska i overleveringen av borettslaget på vegne av alle oss som bor her. Dette arbeidet vil jeg gjerne fortsette med, slik at vi får et veldrevet og hyggelig borettslag.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Anne Henrichson Kresse**

Jeg heter Anne Kresse, og bor i nr 18.

Er 74 år og pensjonist. Min utdannelse og yrke har vært rettet inn mot omsorg og ivaretagelse av barn og unge. Har jobbet mange år som sosiallærer ved ulike skoler i Oslo, og har mye erfaring med tverrfaglig samarbeid. Har sittet i et sameie styre ved tidligere bopel, hvor dessverre mye av møtene, og styrearbeidet ble forringet av personlige konflikter.

Ellers er jeg en positiv, engasjert og kreativ person, som håper å kunne bidra til et felles beste for borettslaget vårt.

- **Gjertrud Elisabeth Lien**

Kort presentasjon: Jeg er snart 71. Har vært pensjonist siden januar 2020. Yrkeslivet mitt har vært innenfor utdanningssektoren - har vært lærer, rektor, skolesjef og de siste 12 årene kommunalsjef for oppvekst og kultur. Jeg har også jobbet innenfor HR/administrasjon på høyskole/universitet.

Jeg har god forståelse for økonomi - jeg bl a har hatt ansvar for store budsjetter. Har god forståelse for IKT. Eller er jeg en blid og positiv person som prøver å finne løsninger når utfordringer og problemer dukker opp. Liker å samarbeide med andre.

Som pensjonist har jeg tid til overs.

Jeg melder meg til tjeneste som styremedlem eller varamedlem.

- **Helge Nyrønning**

Jeg er 58 år gammel, har 4 utflyttede barn og barnebarn. Kona og jeg stortrives på Nansenløkka og Fornebu. Ellers er jeg i full jobb som leder for et mellomstort firma i oljebransjen. Utenom familie og jobb er jeg glad i friluftsliv, forskjellig rekreasjons- og kondisjonstrening og kultur.

Mitt mål ved å stille som kandidat: Å bidra til sunn, effektiv og bærekraftig drift av et borettslag som fungerer så bra at de beboerne synes stedet bidrar til et godt liv. Det er også et poeng for meg at styrearbeid er sosialt og gir anledning til å bli bedre kjent med andre beboere her.

Har vært beboerrepresentant.

- **Mikhail Marienko**

Jeg vil gjerne melde meg som kandidat til å være med i styret som styremedlem eller Vara. Har erfaring å være med i styret fra før i cirka tre år.

- **Øystein Bersvendsen**

Jeg er en snart 75 år gammel beboer i oppgang nr. 10

Har jobbet i Avinor som blant annet driftsleder flyplassdrift. Mener jeg har noe erfaring i drift og vedlikehold det styret skal ta seg av i vårt borettslag.

Jeg tror det kan bli mye å sette seg inn i for det nye styret. Så leder og 4 styremedlemmer bør det bestå av. Antar de fleste av beboerne har jobber som krever mye oppmerksomhet, derfor tror jeg at de fire vikarene i en innkjøringsperiode bør delta for informasjon om borettslagets oppgaver og plikter.

Om det blir behov kan jeg stille meg til disposisjon som varamedlem

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.02.25

Selskapsnummer: 2131 Selskapsnavn: NANSEN LØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ragnvald Svendby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Håkon Myrer er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Håkon Myrer

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ Anna Renata Pearson-Woodd

☐ Anne Henrichson Kresse

☐ Gjertrud Elisabeth Lien

☐ Helge Nyrønning

☐ Louise Olimpia Gerdtts

☐ Mikhail Marienko

☐ Teresa Raquel Espirito Santo

☐ Tor Atle Skramdal

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne Henrichson Kresse

☐ Gjertrud Elisabeth Lien

☐ Helge Nyrønning

☐ Mikhail Marienko

☐ Øystein Bersvendsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NANSENLØKKA KVARTAL 1

BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 929180267

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. februar kl. 09:00 til 28. februar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 81.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Ragnvald Svendby er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Håkon Myrer er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Dagens beboerrepresentanter har sagt seg villige til å sitte videre i styret - dette er Håkon Myrer, Helge Nyrønning og Tor Atle Skramdal. I tillegg har flere andre meldt interesse til å stille som styremedlem og/eller vara så det må da gjennomføres valg.

Kandidatene er presentert nedenfor, og det skal da velges styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer.

Du kan stemme på samme kandidaten både som styremedlem og varamedlem når de har stilt til valg for begge verv, og de kandidatene som får flest stemmer i hvert valg velges. Dersom en kandidat får flest stemmer både som styremedlem og vara, blir man valgt til det høyeste vervet.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Håkon Myrer (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Håkon Myrer

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Teresa Raquel Espirito Santo (55 stemmer)

Gjertrud Elisabeth Lien (39 stemmer)

Helge Nyrønning (64 stemmer)

Tor Atle Skramdal (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Teresa Raquel Espirito Santo

Louise Olimpia Gerds

Anne Henrichson Kresse

Gjertrud Elisabeth Lien

Mikhail Marienko

Helge Nyrønning

Anna Renata Pearson-Woodd

Tor Atle Skramdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Øystein Bersvendsen (37 stemmer)

Mikhail Marienko (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øystein Bersvendsen

Anne Henrichson Kresse

Gjertrud Elisabeth Lien

Mikhail Marienko

Helge Nyrønning

Protokollen signeres av

Ragnvald Svendby/s/
møteleder

Håkon Myrer/s/
protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2025 for NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 929180267

Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Oksenøya Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Håkon Myrer er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Som protokollvitne velges Jenny Blom.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 182 000kr.

Styrets innstilling

I perioden fra februar 2024 til februar 2025, ble styrets oppgaver dekket av 3 beboerrepresentanter. De har nedlagt stor innsats for å få overlevert Nansenløkka Kvartal 1 på best mulig måte. Fra februar 2025 var vi et fullt styre med 5 representanter og 2 Vara. Styret ønsker derfor honorering som reflekterer antall timer og arbeid som nedlegges for å drifte borettslaget.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 182 000 kr

✓ Vedtatt.

7. Husordensregler for Nansenløkka Kvartal 1

Styret har utarbeidet forslag til husordensregler for Nansenløkka Kvartal 1 borettslag.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

For å understøtte disse målene har styret utarbeidet forslag til husordensregler.

Styrets innstilling

Styret legger frem forslag til husordensregler som ønskes vedtatt på generalforsamling.

Forslag til vedtak:

De vedlagte husordensregler for Nansenløkka Kvartal 1 vedtas.

✓ Vedtatt.

8. Utvendig solskjerming

Styret får stadig henvendelser fra andelseiere om etablering av utvendig solskjerming, spesielt gjelder dette for etableringen av markiser.

Iht. borettslagets vedtekter pkt. 4.1.5. må andelseier søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persiener, parabolantennor og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

Styret har bestilt arkitekten som har tegnet borettslaget, Transborder Studio, til å utarbeide en helhetlig vurdering av utvendig solskjerming for å best opprettholde det flotte arkitektoniske uttrykket til borettslaget.

Arkitekten har utarbeidet retningslinjer for utvendig solskjerming med tilhørende oppriss av alle fasader. Opprissene viser hvilken solskjerming som tillates på de ulike vinduer eller uteplasser, og hvilken fargekode duk og beslag skal ha.

Det er forespurt noen enkle endringer til arkitekt, angående markiser, og endelig revisjon vil så fort som mulig publiseres på Vibbo. Alle søknader om etablering av solskjerming må følge disse retningslinjene.

Styrets innstilling

Saken skal ikke stemmes over, kun til informasjon.

Forslag til vedtak:

Informasjonspunkt

✓ Vedtatt.

9. Bruk av fellesbod for kajakk eller annet stort sportsutstyr

Styret ønsker at alle skal ha mulighet til å kunne lagre Kajakk og annet sportsutstyr i Fellesbod i Nansenløkka 8.

Om det blir vedtatt så blir denne Fellesboden omdøpt til Sportslagring, og fellesregler for bruk og tilgang blir utredet.

Styrets innstilling

Styret ønsker at dette skal godkjennes for at alle skal kunne ha en mulighet til å lagre større sportsutstyr. Vil bli innført enkle regler og muligens et medlemskap for en enkel pris (for å kunne gjøre enkle innkjøp, og for at det blir lagring av planlagt utstyr).

Forslag til vedtak:

Omgjøre en Fellesbod til lagring av større sportsutstyr

✓ Vedtatt.

10. Endre låssesylindre og video-overvåkning

Grunnet innbrudd i Nansenløkka Kvartal 1 sine sportsboder, så har vi ønske om å sikre garasjeområdet og kvartalet med begrenset tilgang, bytting av lås, og video-overvåkning av sportsbodområde med innkjøring til garasje.

Bytting av låssylindere utføres slik at generell beboertilgang til fellesområder kun oppnås ved digital nøkkel.

<https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervak>

Styrets innstilling

Styret innstiller på at begge forslagene godkjennes.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Begrense tilgangen til fellesområdene slik at kun digital nøkkel kan benyttes.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Tillate video-overvåkning i garasje/sportsbod-områdene.

 Vedtatt. Med 2/3-flertall.

11. Drivhus i gårdsrom

Drivhuset som ble satt opp i gårdsrommet var av dårlig kvalitet, hvor glassruter falt ut ved sterke vindkast eller lek. Utbygger har fjernet drivhuset, da det ikke var egnet for formålet. Utbygger vil erstatte drivhuset med et som et er egnet.

Styret er usikre på om drivhuset vil bli benyttet av beboere i borettslaget, og om det heller hadde vært ønskelig å ha noe annet plassert i dette området.

Styrets innstilling

Styret ber om mandat til å utrede alternativer til drivhus i gårdsrommet.

Forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å utrede alternativer til drivhus.

 Vedtatt.

Møtet ble hevet kl 19.45

Protokollen signeres av

Håkon Myrer/s/
møteleder

Ragnvald Svendby/s/
referent

Jenny Blom/s/
protokollvitne

HUSORDENSREGLER FOR

NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG VEDTATT I GENERALFORSAMLING DEN 26.05.2025

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, og unngå i stor grad røyking som er til sjenanse for naboer.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg og de som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

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

Endring i leilighet, som inneholder brannskille må meldes til styret, og utføres av autorisert personell.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Solskjerming må opprettholdes til solskjermingsregler

Endringer som også fører til fasadeendring for andre beboere, som eksempelvis vindskjerm, planter mm. må ha godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Utvendige lamper / belysning, også av midlertidig karakter, tillates kun med hvitt /gult og ikke blinkende lys.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates, men vi ønsker at det skal komme et varsel til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Varsel om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/..... Styrets leder:

VEDTEKTER

FOR

NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

org.nr. 929 180 267 vedtatt i stiftelsesmøte den 03.02.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Nansenløkka Kvartal 1 borettslag 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.

(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 Hundsvund 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 opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

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

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (**Prisregulert kjøpesum**). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i **Opprinnelig kjøpesum**, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

$$\begin{aligned} & \text{Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum} \\ & - \text{Andel fellesgjeld på det tidspunkt OBOS BBL skal overta andelen} \\ & = \text{Prisregulert kjøpesum} \end{aligned}$$

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 tinglysingsperre 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 boligkøper. Det er inngått sameieavtaler som regulerer partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen.

Sameieavtalen gir boligkøperen 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 Fellestilltak, inngår i beregningsgrunnlaget for innløsningssummen. Verdiøkningen av Fellestilltak skal anses å være lik boligens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere Fellestilltaket.

De nærmere vilkårene for innløsning og for deleiemodellen i sin alminnelighet fremgår av de inngåtte sameieavtalene.

(9) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

Garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes til andelseiere i Nansenløkka 1 borettslag. Overføring av bruksretten må meldes til styret og forretningsfører.

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

er overført til Nansenløkka 1 borettslag. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Nansenløkka 1 borettslag også etter at Eiendommen er overskjøtet til Borettslaget.

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

(8) Enkelte 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 1 borettslag. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Nansenløkka 1 borettslag også etter at Eiendommen er overskjøtet til Borettslaget.

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

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, 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 karmar.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for

den enkelte bolig eller etter forbruk.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

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 tvangsfullbyrdslovens 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 framtreddende 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 besluttet 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.

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

[illegible]

VEDTEKTER
FOR
NANSENLØKKA KVARTAL 1 og 2 GARASJESAMEIE

Gnr. 41, bnr. 2578 i Bærum kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Nansenløkka Kvartal 1 og 2 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiegjenstanden omfatter en fradelt eiendom under bakkenivå gitt gnr. 41 bnr. 2578 i Bærum kommune. Anleggseiendommenes grenser mot andre eiendommer fremgår av matrikkelbrev utstedt av Bærum kommune. Sameiegjenstanden består av arealer for parkering for bil, MC og sykkel, boder og felles tekniske installasjoner, inkludert kjørearealer (Garasjeeiendommen).

Garasjesameiet består av til sammen 161 parkeringsplasser for bil. Disse er fordelt mellom de fremtidige Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag og Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag slik: Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag (Nansenløkka Kvartal 1) har 94 parkeringsplasser, hvorav 10 stk bilplasser er forbeholdt gjesteparkering, Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag (Nansenløkka Kvartal 2) har 62 parkeringsplasser, hvorav 6 stk er forbeholdt gjesteparkering.

Det er totalt 16 parkeringsplasser for bil forbeholdt gjesteparkering. Disse skal være tilgjengelig for begge sameiere samlet.

På Nansenløkka er det totalt 5 plasser som er forbeholdt bildeling. Utbygger bestemmer selv hvor de skal ligge til enhver tid. Dersom det frigjøres plass utvendig til bildeling, har utbygger rett til å selge parkeringsplasser innendørs brukt til dette, så lenge det stilles totalt 5 plasser til disposisjon for bildeling på Nansenløkka.

Til sameiet hører også en heis plassert i Nansenløkka 1 Sameie/Nansenløkka Kvartal 1 og 2 Garasjesameie. Begge borettslag har tilgang til heis og kostnader fordeles etter nøkkelen i garasjesameiet.

Sameierne fremkommer av grunnboken, og eier en lik ideell part hver av sameiegjenstanden. Det betyr at sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av eiendommen.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å forvalte Garasjeeiendommen til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 1 følger en tegning over Eiendommene med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte borettslagene har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om den er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameierne har en ideell andel i sameiet angitt i tinglyst skjøte.

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til nærmere bestemte parkeringsplasser for hhv. bil, MC eller el-bil fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Hver sameieandel skal være tildelt et nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

Bruksrettene kan selges til andelseiere i Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag eller Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag. Garasjeplasser og boder disponeres som de overliggende borettslags fellesareal, og det er således styret i borettslagene som regulerer bruken av plassene.

Garasjeplass kan i utgangspunktet fritt leies/lånes ut internt borettslagene/sameiene.

Salg/utleie/utlån av garasjeplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Montering av ladeuttak for el-bil er kun tillatt etter forutgående samtykke fra styret og etter de retningslinjer som er vedtatt av styret.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 6.

§ 8

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger stemmer sameierne etter intern sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøte. Det velges en leder særskilt, samt 2-4 styremedlemmer. Styret består forutsetningsvis av medlemmer som også sitter i de to borettslagene (eierne) sine styrever.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsførere. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representeres sameiet av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 11

Revisor

Sameiermøtet kan velge revisor.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet v/styret og ikke den enkelte Sameier.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen skal fordeles slik at Nansenløkka Kvartal 1 står for 60 % og Nansenløkka Kvartal 2 står for 40 %. Dette til tross at eiendommen eies med en ideell halvpart hver, og er basert på reell utnyttelse av eiendommen.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf. § 17
- b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av Garasjeeiendommen
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- f. renhold av fellesarealer
- g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- h. kostnader til drift og vedlikehold av felles innkjøringsport og felles adkomstareal til garasjeanlegget.

2. Det blir inngått avtale med en tredjepartsløsning for betaling av lading til el-bil.

Det vil bli montert strømmåler for hver el-bilplass. For disse plassene betales det etter målt forbruk, og innkreving skjer via tredjepart.

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt. 1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til eier.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede å-konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (den ideelle andel i sameiet med bruksrett til parkeringsplass). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonslovens § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Når skade på garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, kan vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket at en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlån eller på annen måte). Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskifting av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkler/portåpner.). Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler.

§ 17

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

§ 18

Forsikring

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 19

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret har etter disse vedtekter en generell fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av eiendommens arealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor de rammer sameiermøtet har gitt.

§ 20

Midlertidig bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Nansenløkka" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 600 boliger fordelt på delfelt. Utbygger, Nansenløkka Utvikling AS, evt. den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Nansenløkka AS har som utbygger av eiendommene innenfor reguleringsområdet rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å lå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

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

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

§ 20

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.



Transborder Studio As
Siri Lundestad
Hausmanns gate 6
0186 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

20/6982 - 24/113346/TRAP

Dato:

29.05.2024

Adresse - Tiltak: Nansenløkka 2-18 - boligblokk med parkeringskjeller kvartal 1
Gnr/Bnr: 41/895
Tiltakshaver: Nansenløkka Utvikling AS
Ansvarlig søker: Transborder Studio As

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE NR. 4

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 **boligene i Nansenløkka 6 (omtalt som oppgang B)**, slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Driftstillatelse for heis i Nansenløkka 6 er gitt i eget vedtak, jf. JpID 24/113317.

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

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. reguleringsbestemmelsenes § 9.1. <u>Bygningssjefens kommentar:</u> Søknaden er vedlagt bekreftelse fra Oslofjord Varme på at kvartal 1 er tilknyttet fjernvarmenettet på Fornebu. Vilkåret anses oppfylt på dette grunnlag.	Vilkår 8 i rammetillatelse	OK, vilkår oppfylt
Boligene innenfor området skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport av avfall, jf. reguleringsbestemmelsenes § 9.1. <u>Bygningssjefens kommentar:</u> Brukstillatelse for vakuumanlegget er gitt i sak 21/2164. BK Renovasjon opplyste at overtakelsesforretning for vakuumanlegget med nedkastgruppe 1 og 2 som skal betjene boligene i kvartal 1 ble avholdt 02.04.2024. Anlegget ble overtatt med forbehold om at tinglysning av kommunens rettigheter til	Vilkår 9 i rammetillatelse	OK, se bygningssjefens kommentar

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

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

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

service og vedlikehold foreligger senest den 1.5.2024. Bygningssjefen forutsetter at dette kravet er oppfylt.		
Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført, jf. reguleringsbestemmelsenes § 28.1. <u>Bygningssjefens kommentar:</u> Søker opplyser at tiltak beskrevet i miljøoppfølgingsplanen er fulgt opp. Søknaden er vedlagt en bekreftelse fra miljørådgiver på at det ikke ble registrert betydelige avvik fra punktene i MOP og at miljøkravene/-målene i planen anses som ivaretatt, ref. JpID 24/49314. Sluttrapport MOP planlegges sendt inn sammen med søknad om ferdigattest. Opplysningene legges til grunn. Sluttrapport MOP må sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.	Vilkår 10 i rammetillatelse	OK for brukstillatelse, se bygningssjefens kommentar
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. <u>Bygningssjefens kommentar:</u> Søker har i brev av 30.04.2024 redegjort for hvordan denne reguleringsbestemmelsen planlegges ivaretatt i forbindelse med ferdigstilling av boligene i kvartal 1, ref. JpID 24/55611. Oppdatert oversikt over MUA som er opparbeidet i forbindelse med brukstillatelse for oppgang B, C, D, E, F, G fremgår av DokID 6822828 – JpID 24/93861. Midlertidig brukstillatelse 2, for del av felt f_U og del av felt f_Gt som skal ferdigstilles i forbindelse med oppgang B, C, D, er gitt i sak 21/1966.	Vilkår 11 i rammetillatelse	OK for denne brukstillatelsen, se bygningssjefens kommentar
Før bebyggelse i feltet tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor feltet og krav til MUA for boligene være ferdig opparbeidet, jf. reguleringsbestemmelsenes §§ 29.5 og 4.1. <u>Bygningssjefens kommentar:</u> Søker har i følgebrev av 27.05.24 til søknaden redegjort for hvordan vilkåret er oppfylt. Det er gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §29.5 for trinnvis ferdigstilling av utearealer i felt B1, ref. JpID 24/64050. Midlertidig brukstillatelse nr. 2 i denne saken omfatter del av utearealer i felt B1 som ble opparbeidet til innflytting i oppgang B, C, D. Midlertidig brukstillatelse 2, for del av felt f_U og del av felt f_Gt som skal ferdigstilles i forbindelse med oppgang D, E og F, er gitt i sak 21/1966. Krav til MUA for boligene i oppgang B, C, D anses oppfylt på dette grunnlag.	Vilkår 12 i rammetillatelse	OK for denne brukstillatelsen, se bygningssjefens kommentar
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 på Kvartal 1 gis. <u>Bygningssjefens kommentar:</u> Vann og avløp har gjennomført delovertakelse av VA-anlegget som er etablert for betjening av felt 1	Vilkår 13 i rammetillatelse	OK for brukstillatelse, se bygningssjefens kommentar

i B9.4. Det er gitt midlertidig brukstillatelse for VA-anlegget i sak 21/2164. Endelig overtakelse må utføres før ferdigattest for VA-anlegget kan gis. Rørleggeranmeldelser for privat VA er godkjent.		
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. Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.	Vilkår 14 i rammetillatelse	OK for denne brukstillatelsen, se kommentar til vilkår 8-10 og 13
I forbindelse med søknad om ferdigattest skal det oversendes oppdatert miljøoppfølgingsplan med sluttregnskap som viser eventuelle avvik i gjennomføring av tiltakene i miljøoppfølgingsplanen.	Vilkår 15 i rammetillatelse	Må ivaretas til søknad om ferdigattest

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 32, jf. JpID 24/112147, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **31.10.2024**. 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

Tatiana Rapp
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

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

§1 HENSIKT OG FORUTSETNINGER

Hensikten med reguleringsplanen er å fastlegge trase og standard for indre ringvei med tverrveier, samt å fastlegge areal og rammer for utforming av de felles grøntområdene på Fornebu.

Det skal ved utforming og gjennomføring av anleggene legges vekt på trafikksikkerhet, trygghet, kvalitet, estetikk og løsninger preget av ressurs- og miljøtenkning.

Veier og landskap skal bygges / formes med masser som genereres i forbindelse med anleggs- og byggevirksomheten på Fornebu. For å oppnå de ønskede landskapsformer kan det imidlertid tilføres masser utenfra. Ved tilførsel av masser utenfra skal deponering på Fornebu gi en totalt sett bedre miljømessig gevinst enn andre alternativer.

Illustrasjonsplan / detaljplan, vestre lenke , inngår som en del av reguleringsplanen. Arealene innenfor planområdet skal gjøres tilgjengelig for allmenheten.

§2 MILJØ

2.1 Miljøplan

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

2.2 Opprydding i forurensset grunn

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

2.3 Materialbruk, massehåndtering og avfall

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

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

2.4 Plan for anleggsfasen

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Estetikk

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

3.2 Høyder på nytt terreng

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

3.3 Etappevis utbygging

Trafikkområder

Veiene skal ferdigstilles etappevis i takt med og senest samtidig med utbygging av de tilstøtende byggeområdene. For hver etappe skal veianlegget framstå som helhetlig og ferdig, herunder med planskilte kryssinger. Etappevis utbygging kan imidlertid tillates dersom dette er hensiktsmessig sett i forhold til utbygging av de tilstøtende byggeområder.

Veiparsell, som på kartet er benevnt vestre lenke, banen og gang-/sykkelveien langsmed denne kan først bygges når valg av trase for bane er endelig avklart helt fram til Lysaker stasjon. Gang-/sykkelveien, i Oksenøyveiens trase, kan først realiseres når det er regulert ny adkomstvei til Oksenøya fra indre ring.

Trafikkområde gang-/sykkelvei gjennom friområde - park og fellesområde - felles grøntareal skal ferdigstilles, samtidig med de tilstøtende områder.

Friområde, fellesområde og spesialområde - naturvernområde

Opparbeiding av arealer regulert til friområde - park, fellesområde - felles grøntareal og deler av spesialområde - naturvernområde skal skje etappevis.

Arealene skal ferdigstilles senest samtidig med tilstøtende byggeområder. Hver etappe skal framstå som helhetlig og ferdig.

Spesialområde - naturvernområde, felt SN1, skal opparbeides senest samtidig med tilstøtende del av indre ringvei.

Fellesområde - felles grøntareal innenfor indre ring, med unntak av felt FA2, FA3 og FA4, skal ferdigstilles senest samtidig med det første tilgrensende byggeområde.

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

3.4 Saksbehandling

Trafikkområde

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

For øvrige veier og veilenker, herunder bane og gang- /sykkelveier, skal det sendes inn søknad om tillatelse, jmfør plan- og bygningslovens § 93. Tegninger, plan og beskrivelse, skal utarbeides med samme detaljeringsgrad som byggeplan for vestre lenke.

Det skal dessuten sendes inn en estetisk redegjørelse som for vestre lenke.

Friområde, fellesområde, spesialområde – naturvernområde og trafikkområde - gang-/ sykkelveier innenfor nevnte formål.

Det skal sendes inn søknad om tillatelse, jmfør plan- og bygningslovens § 93, for arbeider innenfor de områder som er regulert til;

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

Sammen med søknaden skal det sendes inn:

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

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

Før anleggstart

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

3.5 Overvann

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

§4 TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Veiene

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

4.2 Gang- og sykkelveier

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

4.3 Kryssinger av indre ringvei

Kjøre- og gangbroer over grønne korridorer skal gis en lett, luftig og tiltalende estetisk utforming med hensyn til materialvalg, fargebruk og detaljering. Ved utforming av arealet under broene skal det legges vekt på sikkerhet, mht. blant annet belysning, materialbruk og plantevalg.

Hvor grønne korridorer krysser indre ringvei i plan, skal dette utformes med opphevet gangfelt og midtrefuge, eventuelt med annen løsning som gir tilsvarende sikkerhetseffekt.

4.4 Kollektivtransport

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

4.5 Adkomstveier

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

4.6 Støyskjerming

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

4.7 Hovedledninger for teknisk infrastruktur

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

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

Området skal fungere som leke- og rekreasjonsområde for allmennheten. Området skal gis en parkmessig opparbeidelse etter prinsippene i illustrasjonsplan, bilag 35. Eksisterende bygninger, bryggeanlegg, veier osv. forutsettes fjernet og nytt landskap etablert. Gjenværende rester av det opprinnelige naturlandskapet skal bevares.

Det skal gjennomføres tilretteleggingstiltak for allmenhetens friluftsliv innenfor området, som stier og gangveier, ball og lekeplasser og badestrand. Andre mindre tiltak for å betjene brukerne av området kan tillates etter egen søknad.

Anlegg for håndtering av overvann fra tiliggende arealer tillates.

Eventuell mudring i den hensikt å skape bedre forhold for bading og båtsport (umotorisert) krever tillatelse fra forurensningsmyndigheten.

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

Området skal fungere som buffersone for naturreservatene Storøykilen og Koksa, begge opprettet ved kongelig resolusjon av 2. oktober 1992.

Vegetasjonsetablering, terrengbearbeiding og inngjerding i den hensikt å beskytte naturreservatene skal gjennomføres. Innenfor området kan det imidlertid tillates etablert stier og utsiktspunkter for observasjon av fuglelivet i reservatet.

Terrengoverflate og vegetasjon skal utformes på en slik måte at ferdsel utenfor slike eventuelle stier og utsiktspunkter forhindres.

Anlegg for håndtering av overvann og spillvann, herunder kloakkpumpestasjon, fra tiliggende arealer kan tillates. Kloakkpumpestasjon med tilhørende anlegg må

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

Alle tiltak skal forelegges naturvernmyndigheten til uttalelse.

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

Området skal nyttes til bolig.

Eksisterende bebyggelse, de to tidligere portnerboligene for Oksenøen bruk, skal bevares. Bygningenes eksteriør tillates ikke endret. Tilbakeføring til opprinnelig utførelse kan imidlertid tillates i samråd med antikvarisk myndighet.

Det kan tillates oppført en garasje/uthus på hver eiendom. Garasjen/uthuset skal med hensyn til plassering, størrelse og utforming tilpasses den verneverdige bebyggelsen. Fremtidig adkomst avklares ved regulering av tiliggende byggeområder, område 7.3 og / eller område 7.4 i kommunedelplan 2 for Fornebu.

Alle søknadspliktige arbeider skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.

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

Fellesområdene skal opparbeides som samlende rekreasjonsområder. Felt FA1-5 skal være felles for boligene i byggeområdene 7.2 - 7.4, 8.1 - 8.8 og 9.1 - 9.7 i kommunedelplan 2 for Fornebu. Felt FA6 skal være felles for boligene i byggeområdene 5, 6 og 8.9.

Det skal legges spesiell vekt på å skape gode forhold for barn og bevegelses- og orienteringshemmede.

Nytt landskap, herunder terreng, vegetasjon og vannspeil med mer for håndtering av overvann forutsettes etablert. Området skal gis en parkmessig opparbeidelse etter prinsippene i illustrasjonsplan, bilag 35.

Det skal gjennomføres tilretteleggingstiltak for bruk av området til lek og rekreasjon, som stier og gangveier, skiløyper og akebakker, ball- og lekeplasser. Dammen innenfor felt FA1 sydvest for byggeområde 9.7, jfr. illustrasjonsplan bilag 35, i kommunedelplan 2 for Fornebu, skal utformes slik at den oppleves som et naturlig vannspeil og blir et berikende midtpunkt i grøntområdene. Ved dammen kan det tillates oppført bebyggelse, herunder tekniske bygg, som har tilknytning til bruken av området til leke- og rekreasjonsformål for befolkningen på Fornebu. Stier, gangveier og gang-/sykkelveier skal opparbeides slik at de knytter de omgivende boligområder, grendesentra og områdesenteret sammen.



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/2563
Adresse: Nansenløkka 6
Utskriftsdato: 15.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Nansenløkka 6, 1364 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 2563, Snr. 1, andelsnr. 114 i NANSENØKKA KVARTAL 1
BORETTSLAG, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:

321260006

Meglerforetak:

Privatmegleren Premium

Saksbehandler:

Espen Hordnes

Telefon / Mobil:

226200000 / 911 80 708

E-post:

espen.hordnes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ Kr _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-