

aktiv.

Solhaugveien 7, 1337 SANDVIKA

**Fasjonabel leilighet på 147 kvm
BRA-1 m/privat gressplen & gode
solforhold - Terrasser på 45 kvm -
Gasspeis - Garasjepl. m/ lader**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Kristoffer Stormfelt

Mobil 976 09 113

E-post kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA. TLF. 917 14 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 10 363,-
Omkostn.: Kr 348 890,-
Total ink omk.: Kr 14 249 253,-
Felleskostn.: Kr 7 016,-
Selger: Ivar Lysberg
Trine Moen Lysberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 147/163 kvm
Tomtstr.: 4396 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 418
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1115260050

Fasjonabel leilighet på 147 kvm BRA-I m/privat gressplen & gode solforhold.

Velkommen til Solhaugveien 7 presentert av Eiendomsmegler K. Stormfelt v/Aktiv Bærum

En moderne og romslig leilighet på 147 kvm BRA-I med en imponerende vestvendt terrasse på ca. 33 kvm og tinglyst uteareal som gir deg muligheten til solrike og late dager. Leiligheten ligger høyt og fritt, og har en luftig følelse med mye lys fra stue/kjøkken og terrasse som byr på utsyn. Planløsningen er smart med åpen stue og kjøkkenløsning m/gasspeis, TV-stue, to romslige soverom og to moderne bad.

Heis fra garasje til leilighetsplan gir enkel adgang. Én parkeringsplass m/el-lader i felles garasje medfølger. Sandvika S med tog, buss, butikker og et variert fritidstilbud ligger en kort tur unna.

- To solrike terrasser & privat gressplen
- Vannbåren gulvvarme & balansert ventilasjon
- Garasje m/lader



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	65
Egenerklæring	84
Energiattest	126
Nabolagsprofil	131
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 147 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 163 kvm

TBA: 45 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 147 kvm Hall, stue/kjøkken/spis, to soverom, tv-stue / bibliotek og to bad.

BRA-e: 10 kvm 2 boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 kvm Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer tre stk boder. Bod i samme oppgang på 5 m², én gitterbod i samme etasje merket F2 på 5 m² og gitterbod i kjeller merket F2 på 6 m². Bodene er fremvist av selger.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er medregnet for terrasser med utgang fra stue og med utgang fra hovedsoverom.

Leiligheten disponerer egen biloppstillingsplass i felles garasjekjeller merket med nr. 13 med elbillader montert på vegg.

Arealmålingen er utført med laser. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4396 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 4 396 kvm som tilhører fellesarealet til sameiet. Leiligheten ligger i et relativt nytt boområdet med flotte opparbeidede fellesarealer. Det er flere lekeplasser, sittebenker og fine grønne lunger. Alle internveier er asfaltert eller steinbelagte, og det er sykkelparkering og felles garasjeanlegg.

Leiligheten disponerer tinglyst uteareal med gode solforhold gjennom dagen. Uteområdet fremstår som en hyggelig, grønn oase med gode muligheter for møblering, beplantning og lek. Her kan man nyte solen i rolige omgivelser på en uteplass som tilhører seksjonen. Se kart / seksjonering som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at det er en sti ned til utearealet fra inngangspartiet slik at gartner kommer til for å vedlikeholde felles hekker etc for sameiet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger rolig og tilbaketrukket, samtidig som den har en sentral beliggenhet på Jong ved Sandvika. Solhaugveien har lite gjennomgangstrafikk, og nærområdet byr på kort vei til både barnehager, skoler og flotte uteområder. Jongskollen barnehage og Jong barneskole ligger rett i nærheten, og Slependen togstasjon nås til fots på få minutter. Sandvika stasjon, et sentralt kollektivknutepunkt med tog, flytog og buss, ligger ca. 10–15 minutters gange unna, og kun 4–5 minutter med bil.

Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter er lett tilgjengelig og tilbyr et bredt utvalg av over 200 butikker og spisesteder, fra kjeder til nisjeforretninger. For de treningsglade finnes flere sentre, inkludert Sats og Fresh Fitness, mens nærområdet har rikelig med tilbud for idrett og aktivitet, med blant annet Bærum Sportsklubb på Kadettangen, løpehall på Rud, tennisbaner om sommeren og skøytebane om vinteren.

Natur og friluftsliv er alltid innen rekkevidde. Kalvøya og fjorden ligger like i nærheten, med idylliske badeplasser og turstier som kan nytes året rundt. Kadettangen tilbyr fine turmuligheter og sjøaktiviteter, mens Vestmarka lokker med skogsstier og naturskjønne omgivelser. På få minutter kan du også nå Tanumplatået, med åpne jorder, vakre utsiktspunkter og turstier, eller nyte serveringssteder som Furuholmen og Solli. For vintersport og idrett er Kirkerudbakken alpinanlegg nært, og Idrettslaget Jardar ved Bjørnegård kombihall og kunstgressbane gir gode muligheter for lagidrett og trening.

Om sommeren kan du bade og slappe av ved Kadettangen, eller følge promenaden ut til Kalvøya, med lune vikar og naturskjønne turstier. Hele området kombinerer byliv og

natur på en unik måte, og gir et rikholdig tilbud for både aktivitet, rekreasjon og hverdagens praktiske gjøremål.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Jongskollen barnehage
- Veslefrikk barnehage
- International Montessori barnehage

Barneskoler

- Jong skole
- Tanum skole
- Evje skole

Ungdomsskoler

- Bjørnegård skole
- Norges Realfagsungdomsskole Sandvika

Videregående skoler

- Sandvika videregående skole
- Valler videregående skole

Bygningssakkyndig

Bærum Takst og Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2013.

Gulvflater i kjeller og etasjeskillere av betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater. Tilnærmet flatt tak, teknet med papp/membran. Felles garasjekjeller. Heis over alle plan.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 27.03.2026 av Bærum Takst og Eiendom AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2, TG 3 og TGIU.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. For mer informasjon se side 8 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Overflater

Det er påvist skader på overflater. For mer informasjon se side 8 og 9 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser. Det registreres en veggflis i dusjsonen med oppsprekking, hulrom / bom. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad 2 - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Kjøkken - Etasje 1 - Stue/kjøkken/spis - Overflater og innredning

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bærum eltek AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbil lader i garasje.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Svar: Ja

Vi er innformert om at det er inne en byggesøknad i Bærum kommune for bygging av leiligheter bak haugen i bakkant av leilighetsbygget som blir nabo til sameiet. Tidligere byggesøknader har blitt avslått.

Innhold

Total bruksareal (BRA): 163 kvm

BRA-i:

1. etasje 147 kvm: Hall, stue/kjøkken/spis, to soverom, tv-stue / bibliotek og to bad.

BRA-e:

-1. underetasje 6 kvm: Kjellerbod.

1. etasje 10 kvm: 2 boder.

Åpent areal:

1. etasje 45 kvm: Terrasse.

Boligen disponerer to boder i første etasje og en gitterbod i kjeller i henhold til seksjoneringen, hvorav én er et låsbart rom med flislagt gulv, plassert i direkte tilknytning til inngangen.

Standard

En moderne og romslig leilighet på 147 kvm BRA-I med en imponerende vestvendt terrasse på ca. 33 kvm og tinglyst uteareal som gir deg muligheten til solrike og late dager. Leiligheten ligger høyt og fritt, og har en luftig følelse med mye lys fra stue/kjøkken og terrasse som byr på utsyn.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med gasspeis, egen tv-stue, to romslige soverom og to stilfulle, moderne bad.

Heis fra garasjelegget helt opp til leilighetsplanet gir enkel tilgjengelighet for alle aldre. Én parkeringsplass med el-lader i felles garasje medfølger. Sandvika S med tog, buss, butikker og et variert fritidstilbud ligger kun en kort tur unna.

-Usjenert leilighet på 147 kvm BRA-I

-Solrik terrasse på ca 33 kvm og tinglyst uteareal (se vedlagt seksjonering for beskrivelse av uteområde)

-Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon

-Heis

-Garasjepl. m/el-lader

-3 min gange til Slepanden stasjon

Hall:

Entréen er praktisk, med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Den fungerer som et naturlig knutepunkt med tilgang til boligens øvrige rom.

Stue:

Boligens sosiale områder er lyse og innbydende, med store vindusflater fra gulv til tak som slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig og åpen følelse. En koselig gasspeis skaper varme og en lun atmosfære på kjølige dager. Stuen er romslig og fleksibel, med naturlig plass til flere soner – fra spisegruppe og sofa med TV, til en avslappende sitteplass ved peisen. Boligen har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon som sikrer et behagelig innneklima året rundt.

Fra stuen åpner en imponerende og solrik terrasse på ca. 33 m², med god plass til flere sittegrupper, grill og beplantning – perfekt for avslapning og hyggelige stunder ute.

Leiligheten disponerer i tillegg et privat uteareal med eksklusiv bruksrett. Uteområdet fremstår som en hyggelig, grønn oase med gode muligheter for møblering, beplantning og lek, og gir fine rammer for rolige dager i solen.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet er en del av en åpen og sosial løsning mot stuen, ideelt for samvær og hyggelige sammenkomster. Den store kjøkkenøya fungerer som rommets naturlige samlingspunkt, med sitteplasser og ekstra lagringsplass. Her finnes rikelig med skap- og benkeplass, perfekt for matlaging og oppbevaring av kjøkkenutstyr. Kjøkkenet har en stilren HTH-innredning som kombinerer funksjonalitet med moderne design. Innredningen er komplett med moderne hvitevarer, inkludert side-by-side kjøleskap, kokeplate, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin, som gjør matlaging både praktisk og stilfull.

Det er kun de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake og kjøper må forvente noe slitasje som følge av normal bruk.

Eget bad til hovedsoverommet:

Det største badet ligger tilknyttet hovedsoverommet i en suite-løsning. Baderommet har moderne dusj med glassvegger, veggmontert toalett og speil med integrert belysning. Skuffeinredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri gir både oppbevaring og funksjonalitet. Flislagt gulv med varmekabler sørger for komfort året rundt.

Bad ved entréen:

Bad nummer to, som har adkomst fra entréen, fungerer som et flott gjestebad. Det har moderne dusjdører i glass, veggmontert toalett og speil med integrert belysning over

innredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Baderommet har også opplegg for vaskemaskin, og flislagt gulv med varmekabler sørger for komfort og funksjonalitet.

Soverom:

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og dekor, med direkte tilgang til privat bad i suite-løsning – en elegant løsning som gir både komfort og privatliv. Fra rommet er det utgang til en solrik terrasse på ca 12 kvm.

Det andre soverommet er også romslig og lys, med plass til seng og nattbord, samt smarte oppbevaringsløsninger. Rommet kan enkelt tilpasses som gjesterom, kontor eller TV-stue, alt etter behov.

Tv-stue:

Leiligheten har en separat tv-stue som også kan benyttes som et tredje soverom. Rommet har god plass til sofaseksjon, bokhyller og TV, og gir en perfekt anledning til å trekke seg tilbake for ro og avslapning.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger:

- Vinskap på kjøkken.
- Frys og kjøll.
- Vaskemaskin på bad.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger egen parkeringsplass med el-billader i felles garasjeanlegg. Det følger av vedlagt seksjoneringsbegjæringen at det er tinglyst 1 plass til seksjonen.

Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt

funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Forsikringselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8564057

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon, gasspeis i stuen og varmekabler på badene.

Varmtvann fra fellesanlegg.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger

eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 13 890 000

Omkostninger kjøper

13 890 000 (Prisantydning)

10 363 (Andel av fellesgjeld)

13 900 363 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

347 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

348 890 (Omkostninger totalt)

360 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

363 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

14 249 253 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 261 153 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 263 953 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om eiendomsskatt

Det er p.t ikke vedtatt eiendomsskatt for eiendommer i kommunen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 852 895 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 10 504 135 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

150/5952

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene er kr 7 016,- pr. mnd. og inkluderer: Tv/bredbånd, fjernvarme, leie av gassanlegg, vedlikeholdsfond, drift og vedlikehold av fellesområder, bygningsforsikring m.m.

Herav:

- Kontingent Jong Vel kr 21,-
- Leie gassanlegg kr 450,-
- Fast avg. Fjernvarme kr 413,-
- Vedlikeholdsfond kr 100,-
- Felleskostnader kr 4 033,-
- Fjernvarme kr 1 512,-
- Tv/bredbånd kr 487,-

Felleskostnader er ca. kr 150,- for garasje plassene, og dette kommer i tillegg til oppgitte felleskostnader.

A-konto fjernvarme i felleskostnadene avregnes 1. gang i året mot faktiske utgifter.

Styreleder informerte 09.04.2026 om at vedlikehold utføres fortløpende. Det er planer om maling av oppganger og gasjer i 2026/2027.

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

Nåværende eier har et strømforbruk som ligger mellom 7000 og 8000 KWh per år. Kjøper må påberegne kostnad for dette pr. mnd. Boligen er tilknyttet Telenor som leverandør av Tv/bredbånd, og er inkludert i fellesutgiftene. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 016

Andel Fellesgjeld

Kr 10 363

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

25.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: OBOS-banken AS

Lånummer: 98208125915

Restsaldo: 10 363,09,-

Kapitalkostnader: 148,65,-

Administrasjonsavtale: Nei

Andel fellesformue

Kr 14 190

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

SØNDRE JONG 2 SAMEIE

Om sameiet

Sameiet er et kombinert sameie som består av 47 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner. Leiligheten er tilknyttet Søndre Jong Sameie, med sameiebrøk 150/5952.

Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning, tlf. 22 86 55 00.

Sameiets revisor er BDO AS.

Dugnad må påregnes.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Nettside for sameie er: <https://vibbo.no/sondre-jong-2>

Oppsummering av styrets arbeid 2023/2024**Møter og kommunikasjon:**

- Det er avholdt 6 styremøter siden forrige årsmøte. I tillegg har styret deltatt på budsjett- og regnskapsmøte hos OBOS. Styremedlemmene har hatt løpende kontakt via SMS, e-post og telefon.

Innspill fra sameiere:

- Lysprosjektet: All belysning i trappeoppganger, korridorer og garasje er oppgradert til LED. Noen justeringer gjenstår.

- Sykkelopprydning: 7 hensatte sykler ble fjernet og levert til gjenvinning.
- Røykvarslere: Alle leiligheter har fått nye røykvarslere etter utløpt garantitid.
- Sirkulasjonspumpe: En lekkasje før jul ble reparert etter lang ventetid på deler. Vanntrykket er nå normalt.

Vedlikehold og tekniske utfordringer:

- Problemer med varmtvannstemperatur i én oppgang (3a) skyldes ikke pumpen, men løses med hyppigere filterskift.

Økonomi:

- Økonomien har vært anstrengt grunnet økte kommunale avgifter. Styret har gjennomført tiltak for å redusere kostnader, blant annet ny avtale med Telenor som gir besparelser. LED-lys forventes også å redusere strømutfgifter.

Sosiale tiltak:

- Jubileumsfest: Sameiets 10-årsjubileum ble feiret 10. juni med en vellykket fest.
- Dugnader: God oppslutning om vår- og høstdugnad.
- Julegrantenning: Gjennomført som en hyggelig tradisjon.

Avslutning:

- Styret takker valgkomiteen for godt arbeid i perioden.

Besluttet på årsmøte 2023:

Styret satte ned en energigruppe høsten 2022 med det formål å se på det totale energiforbruket i sameiet. Gruppen har sett på to deler, belysning og forbruk av varme som beregnes på fellesforbruket i sameie. Det vedlegges et detaljert skriv til saken i innkallingen. Merket vedlegg sak A.

1. Årsmøte i SJ2 sameie beslutter å skifte belysningen i garasjeanlegget innenfor rammen av kr 194.000,-. Dette ansees som nødvendig vedlikehold, og faller inn under styrets fullmakt å iverksette.
2. Årsmøte i SJ2 sameie beslutter å skifte belysningen i trappeoppgangene innenfor rammen av kr 164.000,-.
3. Årsmøte i SJ2 sameie beslutter å skifte belysningen i korridorer innenfor rammen av kr 82.000,-.
4. Styret ber om årsmøtets samtykke til å oppta låneopptak for pkt. 1-3 for totalt inntil kr. 500.000,- i OBOS-banken med 10 års nedbetaling.
5. Årsmøte i SJ2 sameie gir styret fullmakt til å vurdere å engasjere energirådgiver for innhenting av teknisk gjennomgang av sameiets tekniske anlegg.

Vi gjør videre oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet, her teller også eierskap via firma, nærstående og familie. Kjøper har risikoen for at overskjøting på denne bakgrunn kan nektes av Statens Kartverk. I så fall vil kjøper uansett være forpliktet til å gjennomføre handelen, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Konferer med megler for mer informasjon.

Dokumenter for sameiet og kopi av seksjonsbegjæringen kan fås ved henvendelse til megler.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i avfallsrommet. Mating av fugler på terrasser og fellesområder er ikke tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 418, seksjonsnummer 13 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom:

- Dagboknr. 303749, tinglyst 16.04.2013, type heftelse: Best. om adkomstrett
Forklaring: Dokumentet fastsetter at flere eiendommer deler bruk av vei, parkering og tekniske anlegg, med ansvar for eget vedlikehold og kostnader, og regulerer adkomst og plassering av ledninger og gasstank.

- Dagboknr. 337204, tinglyst 26.04.2013, type heftelse: Urådighet
Forklaring: Seksjonene kan ikke selges fritt, men bare til eiere innenfor et bestemt område i Bærum. Begrensningen er tinglyst og kan ikke fjernes uten godkjenning fra kommunen, med unntak hvis en næringsseksjon gjøres om til bolig.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte

heftelser og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 18.08.2015. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.08.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse (4 222 kvm), felles avkjørsel (4 kvm) og felles lekeareal (170 kvm) i henhold til reguleringsplan Jong Søndre, GNR 50 BNR 2, datert 22.06.2005 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Reguleringsplaner under bakken

Id: 2006032

Navn: JONG SØNDRE, FELT B1 OG B2

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 28.06.2007

Delarealer: 1 821 kvm - Formål: Felles garasjeanlegg

Bebyggelsesplaner

Id: 2006032

Navn: JONG SØNDRE, FELT B1 OG B2

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 28.06.2007

Kommuneplaner

Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Delarealer: 4 397 kvm - Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 4 397 kvm - KPAngittHensyn: Hensyn landskap - KPHensynsonenavn: H550

Delareal: 1 126 kvm - KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø - KPHensynsonenavn: H570

Byggesaker under behandling:

- Jongsåsveien 46 B - Det søkes om å etablere til tilbygg i form av en redskapsbod på 7.2 kvadratmeter. Tiltaket plassere 1.9 meter til nabogrensen mot sydøst.

Sandvika er midt i en større oppgradering hvor mye av sentrum graves opp for å legge ny infrastruktur som vann, avløp og strøm, samtidig som gater og byrom bygges om for å gjøre området mer moderne og bymessig. Dette fører til en del anleggsarbeid og midlertidige ulemper nå. Samtidig diskuteres større prosjekter på lengre sikt, som en mulig tunnel for E18 under Sandvika og en ny strømtunnel mot Oslo, som kan endre området betydelig i fremtiden. Kort sagt er området i en aktiv utviklingsfase med både pågående arbeid og store planer framover.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut såfremt leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

Ansvarlig megler

Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

Marius Stormfelt
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler
marius.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 917 14 855

Oppdragstaker

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Salgsoppgavedato

11.04.2026







Uteområder
2 terrasser og plen!



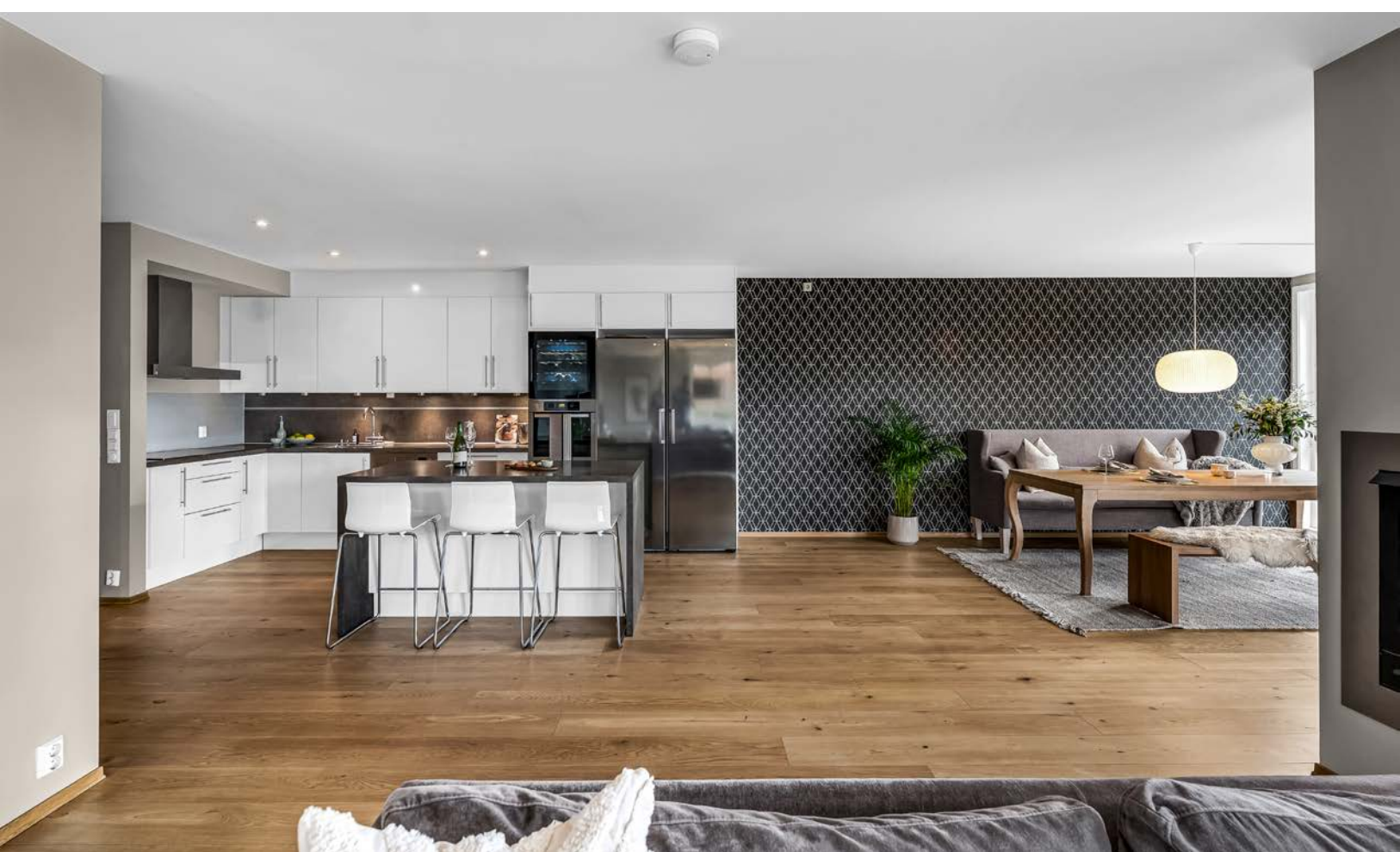






















**Romslig gang med
garderobeskap.**



**Hovedsoverom med
eget bad.**









**Leiligheten har 2
soverom +**







Rom nr 3

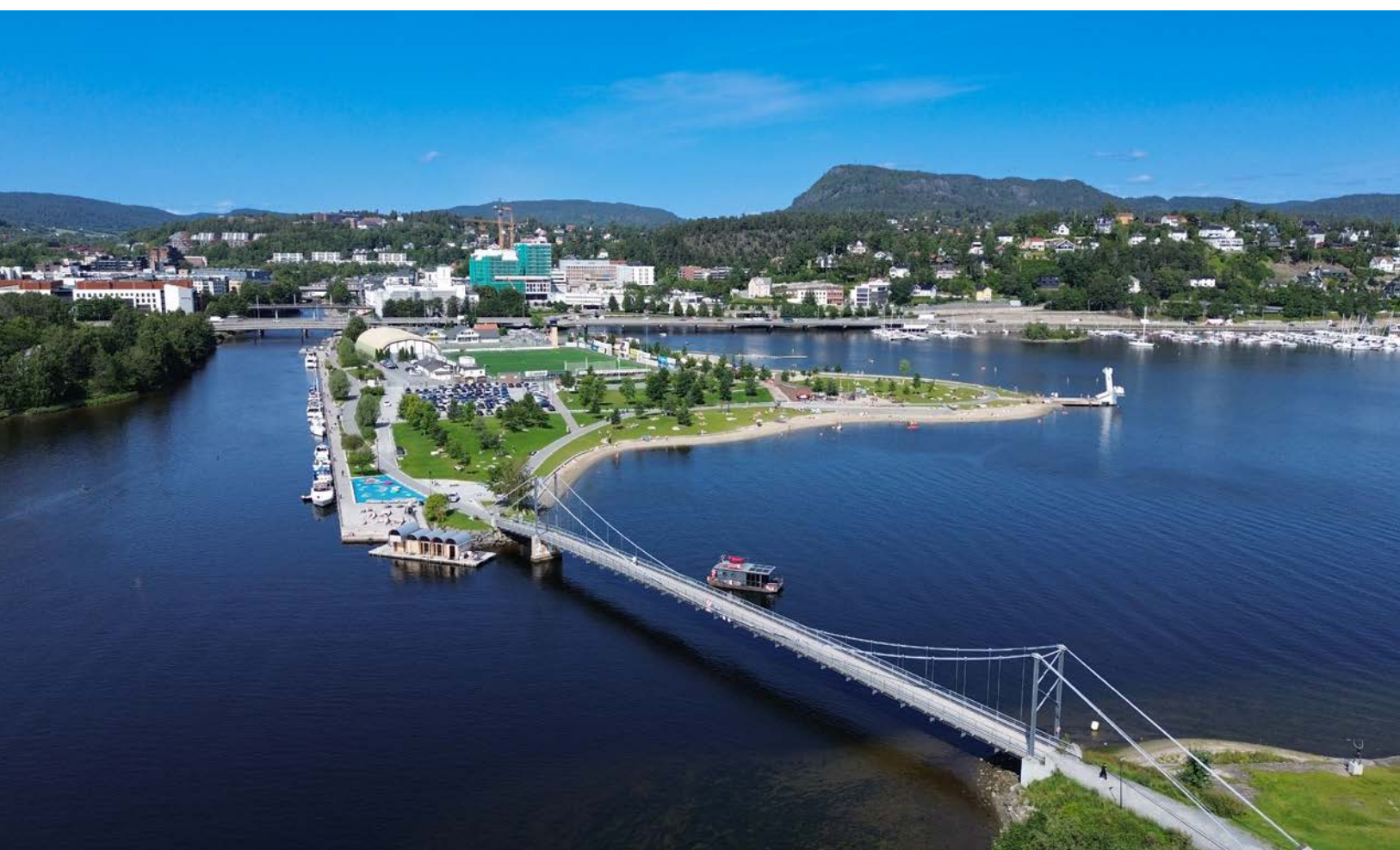






**Med leiligheten følger
3 boder og**

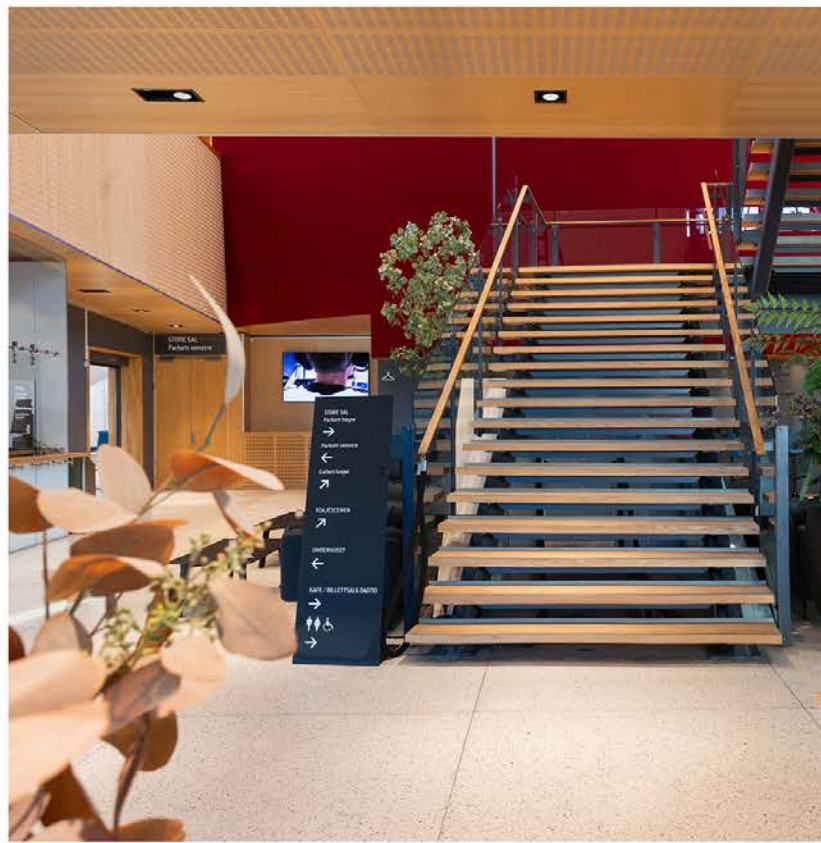












Plantegning







Selveierleilighet
Etasje 1

Solhaugveien 7 , 1337 SANDVIKA

Plantegningen er ikke måleverdig og noe avvik kan forekomme

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Solhaugveien 7 , 1337 SANDVIKA
-  BÆRUM kommune
-  # gnr. 50, bnr. 418, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 22672-1018

Referansenummer: OF8786

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

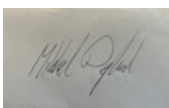
Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig



Mikkel Degland
Uavhengig Takstingeniør
mikkel@btakst-eiendom.no
936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk oppført i 2013. Gulvflater i kjeller og etasjeskillere av betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater. Tilnærmet flatt tak, teknet med papp/membran. Felles garasjekjeller. Heis over alle plan.

Leiligheten har en planløsning som er gjennomtenkt med stor, åpen stue-/kjøkkenløsning på med gasspeis. Videre er det egen tv-stue, to gode soverom og to bad.

PARKERING:

Det medfølger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Det er montert elbillader ved plassen.

OPPVARMING:

Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.
Gasspeis i stuen.
Varmekabler på badene.
Varmtvann fra fellesanlegg.

ROMHØYDER:

Etasje 1: 2,24m - 2,51m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.
Heve-/skyvedør med isolerglass til balkong. Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, dørpumpe og kikkehull. Balkongdør med isolerglass.

En terrasse på ca 33 m² med utgang fra stuen, delvis med takoverbygg.
En terrasse på ca 12 m² med utgang fra hovedsoverom med takoverbygg.
Rekkverk av glass og stål.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Malte overflater for vegger og himlinger.
Parkettgulv i alle rom utenom badene.
Etasjeskillere er i betongdekker fra byggeår.
Malte slette innerdører fra byggeår.
2-fløyet dør med glass mellom hall og stue.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Baderom fra byggeår.
Dusjdører av glass, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, speil med integrert belysning over innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Fliser på veggene og malt himling.
Flislagt gulv med varme.
Sluk av plast med deler av synlig membran i klemring.
Mekanisk avtrekk plassert i himling og fungerer etter hensikten.
Tilfredsstillende tilluft er etablert ved dørterskel.

Bad 2
Baderom fra byggeår.

Dusjvegger av glass, veggmontert toalett, speil med integrert belysning over skuffeinneordning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.

Fliser på veggene og malt himling.

Flislagt gulv med varme.

Sluk av plast med deler av synlig membran i klemring.

Mekanisk avtrekk plassert i himling og fungerer etter hensikten.

Tilfredsstillende tilluft er etablert ved dørterskel.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter, laminert benkeplate og laminert plate som backsplash. Belysning under overskap.
Hvitevarer som side-by-side kjøleskap, kokeplate, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenøy med sitteplass og plass til oppbevaring.
Ventilator med utkast til felles anlegg. Komfyrvakt er integrert i selve ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra byggeår.
Avløpsrør av plast fra byggeår.

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon. Tilluft tilføres til oppholdsrom (soverom, tv-stue og stue), mens avtrekk trekkes ut fra kjøkken og baderommene.

Gasspeis i stuen fra byggeår.

Vannbåren varme fra byggeår i alle gulv utenom badene i følge beskrivelser om leiligheten.
Fordelerskap for vannbåren varme er plassert i hall.

Sikringskap plassert i innvendig i hall med automatssikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Leiligheten ligger i et boområdet med flotte opparbeidede fellesarealer. Det er flere lekeplasser, sittebenker og fine grønne lunger. Alle internveier er asfaltert eller steinbelagte, og det er sykkelparkering og felles garasjeanlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det ble ikke avdekket forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

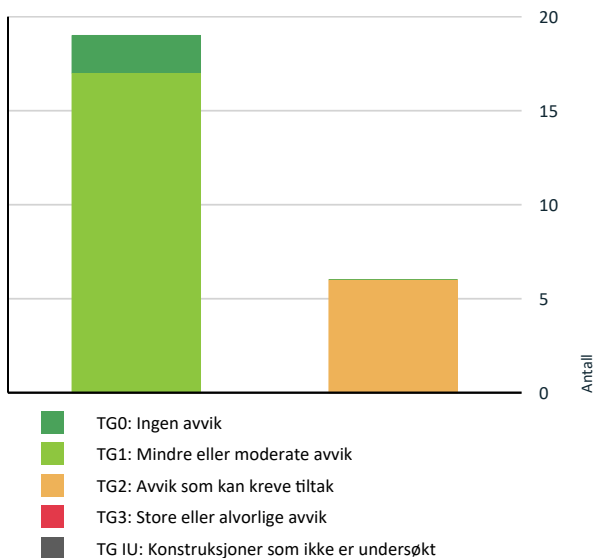
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente tegninger for leilighetens planløsning fra byggeår. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til røykning, utsyn og lysforhold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken/spis > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Bygningen er oppført i 2013, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

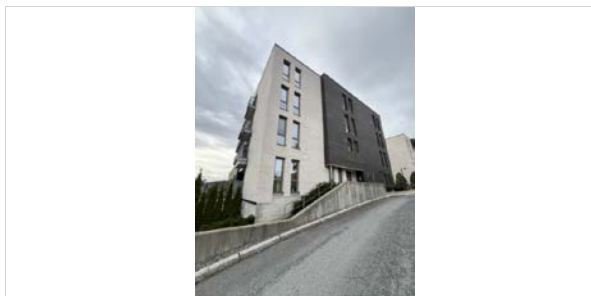
Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.

Det registreres tegn på delaminering for glass til vindu i spisestue. Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme flere punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Indikasjoner på punktering av noen glass er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av glassene.

Det anbefales at en fagperson vurderer behov for utskiftning.



Tegn på delaminering av glass

TG 1 Dører

Beskrivelse

Heve-/skyvedør med isolerglass til balkong.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, dørpumpe og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.

Dører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Én terrasse på ca 33 m² med utgang fra stuen, delvis med takoverbygg.
Én terrasse på ca 12 m² med utgang fra hovedsoverom med takoverbygg.

Terrassene har synlig bruksslitasje som bør forventes da konstruksjonene er fra byggeår.

Rekkverk av glass og stål.

Selger opplyser om en sprekk i rekkverkets glass som mulig blir utbedret før salg.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Malte overflater for vegger og himlinger.
Parkettgulv i alle rom utenom badene.

I følge hjemmelshaver er gulvene i hall og stue/kjøkken slipt i 2026. Det observeres likevel fortsatt merker og slitasje i gulv på flere steder der sliping ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Det registreres slitasje på gulv til soverom og tv-stue.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vedvarende slitasje fra dør eller manglende vedlikehold kan føre til økte vedlikeholdskostnader.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov på sikt grunnet slitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er i betongdekker fra byggeåret.
Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver i leiligheten for hver rom.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter i overflatene på befaringsdagen, foruten 17mm totalt i stuen. I de andre rommene ble det målt totalt 10 - 12mm.

Mindre avvik på utførte målinger kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt avvik på etasjeskille på opp til 17mm totalt for stue og spisestue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette innerdører fra byggeår.
2-fløyet dør med glass mellom hall og stue.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggeår.
Dusjdører av glass, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, speil med integrert belysning over innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller utførelse av tettesjikt. Dokumentasjon på utførelse bør fremlegges av selger.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres en veggflis i dusjsonen med oppsprekking, hulrom / bom.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Sprekk og hulrom i flis kan indikere manglende vedhæft til underlaget og bevegelser over tid.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og fare for videre skadeutvikling.



Sprekker i flis dusjsonen

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.

Det ble målt 45mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusj.

Fallforhold i dusjen er vurder som tilfredsstillende.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med deler av synlig membran i klemring.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller utførelse av tettesjikt. Dokumentasjon på utførelse bør fremlegges av selger.
Membranen ligger skjult og kan ikke undersøkes destruktive inngrep.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjdører av glass, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, speil med integrert belysning over innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Det er etablert spalte for avrenning til sluk fra innebygget sisterne.

Merk:

Det bør monteres magnetlister til dusjdørene slik at disse kan lukkes tilstrekkelig.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk plassert i himling og fungerer etter hensikten. Tilfredsstillende tilluft er etablert ved dørterskel.



ETASJE 1 > BAD

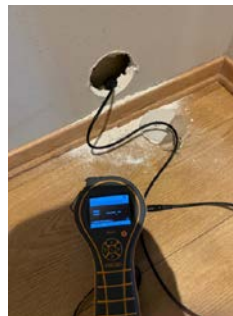
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i boret hull (fra entré) uten å få unormale verdier. Veggene er bygget opp med stålstendere og fuktsøk ble utført i isolering, samt kontroll av duggpunkt i boret hull uten å få unormale verdier.

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen grunnet alder på våtrommet.

Ved manglende hulltaking mot våtsone er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes. Vegg mot våtsone treffer mot nabokonstruksjoner og kjøkkeninnredninger. Hulltaking ble derfor utført fra entré.



ETASJE 1 > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggeår.
Dusjvegger av glass, veggmontert toalett, speil med integrert belysning over skuffeinnebygning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller utførelse av tettesjikt. Dokumentasjon på utførelse bør fremlegges av selger.



ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på veggene og malt himling.

Det ble ikke avdekket hulrom på overflatene eller skader av betydning.

ETASJE 1 > BAD 2

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.

Det ble målt 41mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusj.

Fallforhold i dusjen er vurder som tilfredsstillende.

Det ble ikke avdekket slitasje eller skader av betydning, foruten hulrom for deler av gulvet rundt innredning mot WC.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres hulrom for noen gulvflis på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

ETASJE 1 > BAD 2

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med deler av synlig membran i klemring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller utførelse av tettesjikt. Dokumentasjon på utførelse bør fremlegges av selger. Membranen ligger skjult og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.



ETASJE 1 > BAD 2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjvegger av glass, veggmontert toalett, speil med integrert belysning over skuffeinneordning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.

Det er etablert spalte for avrenning til sluk fra innebygget sisterner.

ETASJE 1 > BAD 2

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk plassert i himling og fungerer etter hensikten. Tilfredsstillende tilluft er etablert ved dørterskel.



ETASJE 1 > BAD 2

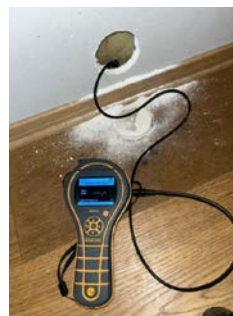
TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i boret hull (fra soverom) uten å få unormale verdier. Vegg er bygget opp med stålstendere og fuktsøk ble utført i isolering, samt kontroll av duggpunkt i boret hull uten å få unormale verdier.

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen grunnet alder på våtrommet.

Ved manglende hulltaking mot våtsone er det fare for at eventuelle skader i vegg ikke avdekkes. Vegg mot våtsone treffer mot nabokonstruksjoner / fellesarealer. Hulltaking ble derfor utført fra soverom.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN/SPIS

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter, laminert benkeplate og laminert plate som backsplash. Belysning under overskap. Hvitevarer som side-by-side Kjøleskap, kokeplate, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenøy med sitteplass og plass til oppbevaring. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vannrør av plast (rør-i-rør) med tilfredsstillende endetetting og avløpsrør av plast.

Det ble ikke avdekket slitasje eller skader av betydning. Det ble utført fuktsøk på overflater rundt vanninstallasjoner uten å få unormale verdier.

Da kjøkkenet /oppvaskmaskinen ble montert var det krav til montering av automatisk lekkasjevarsler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Manglende lekkasjevarsler kan føre til uforventede skader på konstruksjon ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke påvist lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Dette var et krav på oppføringstidspunktet. Forholdet innebærer økt risiko for uoppdagede lekkasjer og økt vedlikeholdsbehov.



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN/SPIS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utkast til felles anlegg. Komfyrvakt er integrert i selve ventilatoren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

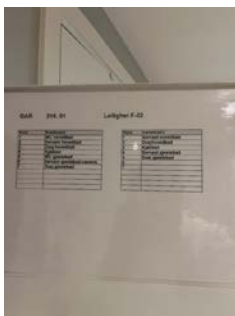
Beskrivelse

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra byggeår. Rør-i-rør system er plassert i fordelerskap i hall. Stengeventiler plassert i fordelerskap.

Overløp går ned til fordelerskap for vannbåren varme og videre inn mot baderom via siklemikk på vegg.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Tilstandsrapport



kursfortegnelse rør-skap



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Det ble ikke avdekket treg avrenning eller vond lukt fra avløpsrør på befaringsdagen.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon. Tilluft tilføres til oppholdsrom (soverom, tv-stue og stue), mens avtrekk trekkes ut fra kjøkken og baderommene.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Gasspeis.

Gasspeis i stuen fra byggeår.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

Hjemmelshaver opplyser om nylig inspeksjon / service på gasspeis i 2026. Servicerapport fra 2025 er fremlagt.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra byggeår i alle gulv utenom badene i følge beskrivelser om leiligheten.

Fordelerskap for vannbåren varme er plassert i hall.

Tilstandsgrad er vurdert iht. alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.



Kursfortegnelse til skap

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Sikringskap plassert i innvendig i hall med automatssikringer.

Kursfortegnelse bør ligge tilgjengelig i sikringskap.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Merk:

- Det forligger ingen dokumentasjon på kontroll fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år.

Samsvarserklæring fra byggeår (2013) er fremlagt med beskrivelse:

"Leilighet F2. Nytt elektrisk anlegg i leilighet iht vedlagt kursfortegnelse og elektro tegning."

Samsvarserklæring fra 2020 er fremlagt med beskrivelse: "Nytt el anlegg for elbillader fra hovedskap kjeller til et nytt underfordelingssskap ved garasje plass."

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Anlegget i leiligheten er fra byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Samsvarserklæring fra byggeår (2013) er fremlagt med beskrivelse: "Leilighet F2. Nytt elektrisk anlegg i leilighet iht vedlagt kursfortegnelse og elektro tegning."
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
**Nei
Nei.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Nei.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Nei.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det foreligger ingen dokumentasjon på kontroll fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke avdekket forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

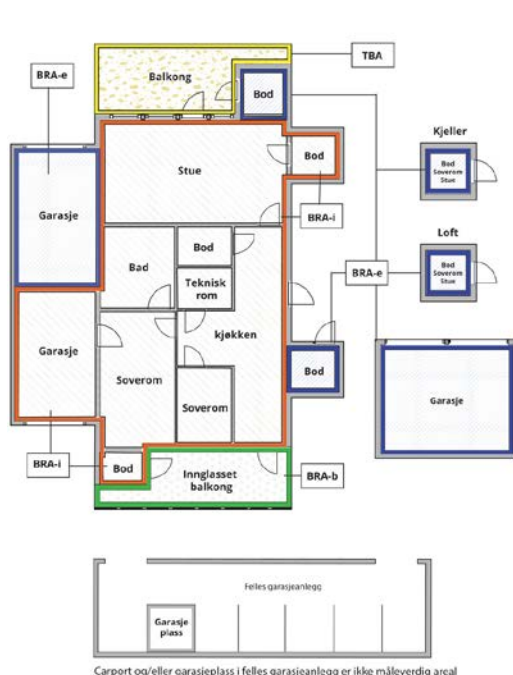
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	147	10		157	45
Kjeller (bod)		6		6	
SUM	147	16			45
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Hall, bad, stue/kjøkken/spis, soverom, soverom 2, tv-stue / bibliotek, bad 2	Bod, bod 2	
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer tre stk boder. Bod i samme oppgang på 5 m², én gitterbod i samme etasje merket F2 på 5 m² og gitterbod i kjeller merket F2 på 6 m². Bodene er fremvist av selger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for eierforhold til denne boden. Bodene har vært disponert av eier i hele eiertiden.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er medregnet for terrasser med utgang fra stue og med utgang fra hovedsoverom.

Leiligheten disponerer egen biloppstillingsplass i felles garasjekjeller merket med nr. 13 med elbillader montert på vegg.

Arealmålingen er utført med laser. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger for leilighetens planløsning fra byggeår. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagtdokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Parkettgulv i hall og stue / kjøkken / spis er slipt i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	50	418		13	111.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solhaugveien 7

Hjemmelshaver

Lysberg Ivar, Lysberg Trine Moen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten kombinerer nærhet til Sandvika sentrum med kort vei til skoler, turområder og fjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.

Om tomten

Leiligheten ligger i et relativt nytt boområdet med flotte opparbeidede fellesarealer. Det er flere lekeplasser, sittebenker og fine grønne lunger. Alle internveier er asfaltert eller steinbelagte, og det er sykkelparkering og felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.03.2026	Laget av takstmann.	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	24.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Trine Moen Lysberg

Ivar Lysberg

Boligen

Solhaugveien 7

1337 Sandvika

3201-50/418/0/13

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Bærum eltek AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbil lader i garasje

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Vi er innformert om at det er inne en byggesøknad i Bærum kommune for bygging av leiligheter bak haugen i bakkant av leilighetsbygget som blir nabo til sameiet. Tidligere byggesøknader har blitt avslått.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

VEDTEKTER

for

Søndre Jong 2 Sameie, org. nr. 912 041 247

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 22.03.2021 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter vedtatt ved seksjonering 26.04.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Søndre Jong 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.04.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 47 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 50, bnr. 418 i Bærum kommune. Hver næringsseksjon utgjør en parkeringsplass i garasjekjeller.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- boder
- parkeringsplasser i garasjekjeller
- private uteareal, balkonger og terrasser.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Næringsseksjonene (p-plasser) har samme råderett som beskrevet over, for uten at det for disse seksjoner gjelder følgende omsetningsbegrensning som også er tinglyst på seksjonene:

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til eiendommene gnr. 50 bnr. 418snr. 48-54 alle i Bærum kommune erklærer med dette at det er omsetningsbegrensninger på seksjonene i den forstand at de ikke kan selges til andre enn hjemmelshavere innenfor Reguleringsplan for Jong Søndre gbr. 50/2 Plannummer 2005006 vedtatt 22.06.05. Det vil si hjemmelshavere i det eierseksjonssameiet som skal etableres på gnr. 50 bnr.418, eierseksjonssameiet som er etablert på gnr. 50 bnr. 415, gnr. 50 bnr. 2 og eventuelle eiendommer og eierseksjonsameier som senere etableres på eiendommer utskilt fra gnr. 50 bnr. 2, hjemmelshaver til gnr. 50 bnr. 395 og gnr.50 bnr. 26, alle i Bærum kommune.

Ved tinglysing av reseksjonering av en eller flere av gnr. 50 bnr418 snr 48-54 hvorved seksjonen(e) omgjøres fra å være næringsseksjon(er) til å bli tilleggsdel til boligseksjon(er) i det eierseksjonssameiet som omfattes av gnr. 50 bnr418, samtykker Bærum kommune med sin underskrift på denne erklæring at nærværende heftelse skal slettes på seksjonen slik at reseksjoneringen kan gjennomføres. Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr. 50 bnr. 418 snr 48-56 og kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum kommune v/reguleringssjefen, org nr. 935 478 715.

Alle seksjonseiere plikter å medvirke til reseksjonering av næringsseksjoner til tilleggsareal til boligseksjoner dersom det blir aktuelt.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Eierne av næringsseksjonene har kun rett til bruk av fellesarealene i kjelleretasjen. Næringsseksjonene har ikke rett til bruk av fellesarealer i de øvrige etasjer og skal heller ikke betale for vedlikehold av disse.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 78 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 59 som tilleggsareal
- 12 som fellesareal
- 7 som egen/egne næringsseksjon/er

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplass i form av tilleggsdel kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering. Jf. 2-1 (3) vedrørende parkeringsplass i form av næringsseksjon.

(2) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier. Andelen som faller på parkeringsplasser som ligger på sameiets fellesareal er en felleskostnad og fordeles etter bestemmelsene i 6-1 (1).

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap og gassledninger og tilhørende gassdrevne innretninger fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, termoruter, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom boligseksjonseierne etter sameiebrøken fratrukket næringsseksjonene med mindre annet fremgår av disse vedtekter.

(2) Kostnader til kabel-tv/bredbånd fordeles likt pr. boligseksjon.

(3) Kostnader til forbruk av gass beregnes iht. individuelt forbruk basert på måling. Øvrige vedlikeholdskostnader til gassanlegg, herunder leie av gasstank, vedlikehold av felles røropplegg osv. er å anse som en felleskostnad som fordeles etter (1).

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Sameiet er pliktig tilknyttet varmesentral som befinner seg i sameiets bygningsmasse. Varmesentralen er eid av ekstern energileverandør og er plassert i 1. etasje i bygg E. Selve varmesentralen er utskilt som en egen eiendom og er ikke en del av sameiet. Kostnader til vannbåren oppvarming/varmtvann/kjøling beregnes iht. individuelt forbruk basert på måling gjennomført av energileverandør.

(5) Næringsseksjonene betaler sin andel av felleskostnader forbundet med garasjekjeller etter 4-4, men er ellers unntatt andre felleskostnader.

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjoning som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

BOLIGSAMEIET SØNDRE JONG 2

TRIVSELSREGLER

Vedtatt av sameiermøtet 03.04.2014.

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

3. STØY

Det bør være ro mellom kl 24:00 – 06:30. Ved større selskaperligheter bør naboer varsles.

4. DYREHOLD

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. **Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i avfallsrommet.** Mating av fugler på terrasser og fellesområder er ikke tillatt.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangsparti eller trappeoppgangene slik at de sperrer for trafikk og renhold.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten. Eventuell utsmykning på etasjerepoet skjer på eget ansvar og skal kun skje etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen.

Bruk og utsmykking av gang som deles mellom 2 eller 3 leiligheter, bør avtales mellom de som deler gangen

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, klager på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

6. FASADE

Utvending solskjerming og markiser skal være ensartede farger og utførelse.

Fargekode for markiser er: 407/79 S 7500 N

Fargekode for screens er: 2047 – 86 kan velges i 2 tettheter.

Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder dvs tilsvarende fargen ved innflytting.

Maling av betonghimling på terrasse skal utføres av utbygger.

7. EGNE TERRASSER

Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser. Utvendige blomsterkasser på terrassegjelenderet er ikke tillatt.

Elektriske- eller gass-griller kan brukes. Vis hensyn.

Det anbefales indirekte belysning. Lysstoffrør, skarp eller farget belysning bør unngås.

Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlig parabolantenne på terrasse eller vegg er ikke tillatt.

9. BOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander.

Døren til bodrommet skal alltid være låst, selv gjennom korte fravær.

10. GARASJE

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser. Bilene kan ikke være på utsiden av det hvite feltet. **Dette gjelder også for motorsykler, mopeder og sykler.** Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hæverk.

Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å monter noe på veggen og det anbefales ikke å oppbevare dekk, skibokser og lignende løst i garasjen på grunn av brann/renhold, og forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

11. GJESTEPARKERING

Det er gjesteparkering i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å parkere egne biler på gjesteparkering.

12. AVFALLSHÅNDTERING

Restavfall, papp/papir og plast legges i merkete containere i uteanlegget. Alt avfall må legges i riktig kontainer og ikke settes på gulvet. Glass, metall og annet spesialavfall leveres på kommunens miljøstasjoner.

13. FELLES UTEOMRÅDER

Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

Vi oppfordrer alle til å holde orden og bidra til å skape trivsel.



Årsmøte 2025

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7289
Søndre Jong 2 Sameie

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Søndre Jong 2 Sameie
avholdes mandag 31 mars 2025 kl. 18:00. Sted: Jong skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr. 140 000 iht budsjett 2025.

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag til automatisering av avlesning og beregning av gulvvarme og varmt vann.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Sandvika, 25.02.2025
Styret i Søndre Jong 2 Sameie

Arve Kristoffersen Ragnhild Marie Hagen Robert Erling Kopperud Hans Kristian Lingsom

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arve Kristoffersen	Solhaugveien 9 A
Styremedlem	Robert Erling Kopperud	Solhaugveien 3 A
Styremedlem	Ragnhild Marie Hagen	Solhaugveien 9 A
Styremedlem	Hans Kristian Lingsom	Solhaugveien 7
Varamedlem	Thor Henning Pedersen	Solhaugveien 3 A

Valgkomiteen

Ole Petter Clausen	Solhaugveien 5
Svein Roar Hagen	Solhaugveien 9 A
Stein Arne Refsland	Solhaugveien 7

Kontaktinformasjon

Styret

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

Generelle opplysninger om Søndre Jong 2 Sameie

Sameiet består av 54 seksjoner.

Søndre Jong 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912041247, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

50 418

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Søndre Jong 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Orientering om styrets arbeid 2024/2025

Pr. 1. mars 2025 er det siden det siste årsmøtet avholdt 6 styremøter. I tillegg har to personer fra styret deltatt i budsjett- og regnskapsmøter hos OBOS.

Utover styremøtene har styret også i inneværende periode kommunisert seg imellom på SMS, mail, telefon mm. Også i denne perioden har styreleder og styremedlemmene fått flere innspill og spørsmål fra sameiere, og Vibbo har blitt brukt løpende for informasjon om små og store nyheter.

Av større tidkrevende prosjekter som er gjennomført kan nevnes:

Saken med Oslofjord Varme AS, som det nye styret "arvet" fra det forrige. Denne saken er utrolig nok fortsatt pågående i samarbeid med Søndre Jong 1 sameie.

Denne leverandøren av varmtvannstjenester gjennom varmesentralen har opptrådt svært arrogant og lite kundevennlig, og til tross for at advokat er satt på saken har vi ennå ikke kommet i mål.

Dernest er det fortsatt behov for oppgraderinger av ventilasjonssystemet og den løpende servicen på heisene er også kostnadskrevende.

Styret har fortsatt stort fokus på økonomien, og også i denne perioden har likviditeten til tider vært anstrengt. Årsaken til dette er først og fremst store økninger i prisen på kommunale tjenester.

Andre store kostnadsposter er vaktmestertjenester og service på heisene. Sameiet erfarer en netto innsparing basert på implementeringen av ledlys, men den eksakte besparelsen er vanskelig å tallfeste. Vi har også på nytt inngått en avtale med Telenor som gir oss en god besparelse. Husleieandelen av felleskostnadene ble også økt med 8% fra 1.1.25.

Det ble på vanlig måte avholdt en vårdugnad med godt oppmøte. På høsten gjorde gartneren noe ekstra hugst av trær og busker og et par av byggene hadde egne mindre dagnader. Tradisjonen med gløgg og julegrantenning ble opprettholdt i desember.

Styret takker til sist valgkomiteen for godt gjennomført arbeid.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Kostnadsavvik mot budsjett 2024

Driftskostnadene er totalt ca. kr 392 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

- Drift og vedlikehold er kr 255 137 høyere enn budsjettert.
- Fjernvarmekostnader er kr 79 540 høyere enn budsjettert.
- Vaktmestertjenester er kr 84 578 høyere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 83 808 og foreslås dekket av egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

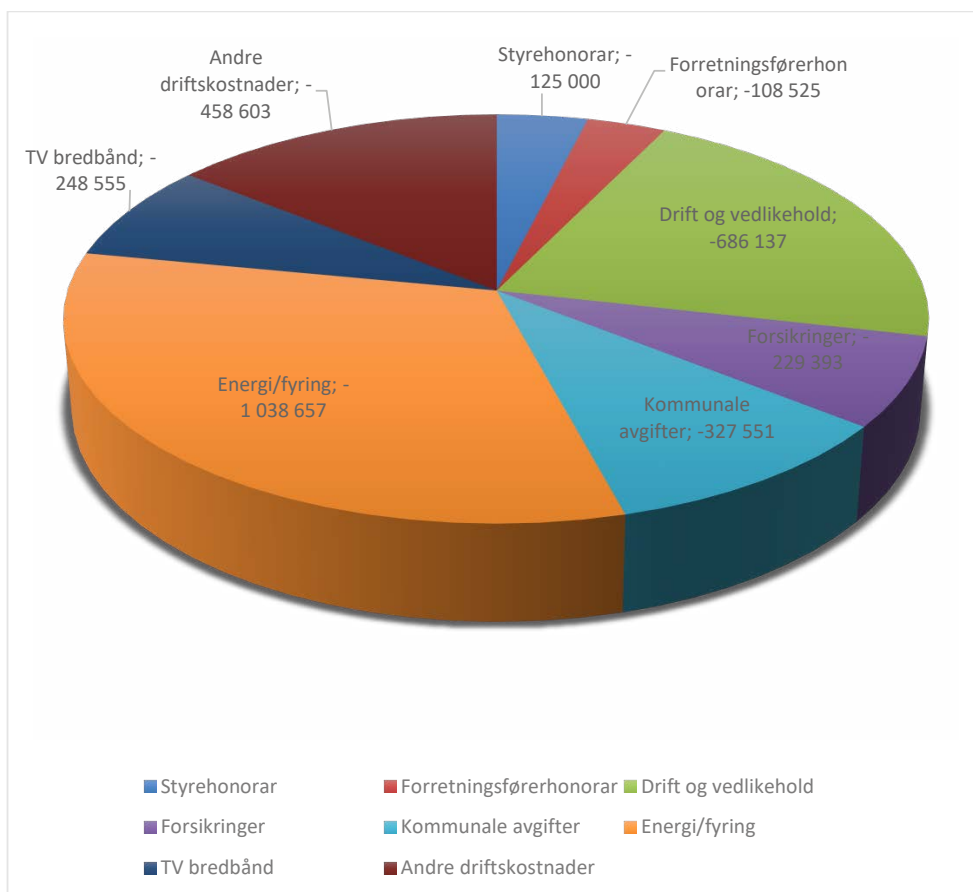
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 79 084

Dette tilsvarer en dekning på i underkant av 1 mnd husleieinnkreving i sameiet.

Det anbefales dekning på tre husleieinnkrevninger for uforutsette vedlikeholdsoppgaver.

Det er videre budsjettert med overskudd i 2025, og likviditeten følges opp med tett økonomistyring.

Kostnadsdiagram 2024:



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 458 000, som omfatter drift/vedlikehold av bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, fellesanlegg, heisanlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegg og garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn 15 prosent økning i kommunale gebyrer for vann, avløp og renovasjon i 2025.

Energikostnader

Strømkostnadene er redusert med ca. kr 30 000 i 2024 vs budsjett 2024. Fjernvarmekostnader har derimot økt med ca. kr 80 000 i 2024 vs budsjett 2024. Styret estimerer at energikostnadene vil ligge på totalt kr 1 120 000 for 2025.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søndre Jong 2 Sameie.

Lån

Søndre Jong 2 Sameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SØNDRE JONG 2 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SØNDRE JONG 2 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SØNDRE JONG 2 SAMEIE
ORG.NR. 912 041 247, KUNDENR. 7289

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 174 720	3 174 720	3 175 000	3 308 460
Andre inntekter	3	42 298	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 217 018	3 174 720	3 175 000	3 308 460
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 439	-22 439	-18 220	-20 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-7 450	-12 313	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-108 525	-103 208	-106 000	-111 000
Konsulenthonorar	7	-18 909	-14 939	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-686 137	-899 585	-431 000	-458 000
Forsikringer		-229 393	-180 813	-250 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-327 551	-289 188	-319 000	-367 000
Energi/fyring	10	-1 038 657	-1 271 504	-970 000	-1 120 000
TV-anlegg/bredbånd		-248 555	-286 227	-250 000	-264 000
Andre driftskostnader	11	-458 603	-446 913	-385 000	-425 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 271 219	-3 652 128	-2 879 220	-3 193 000
DRIFTSRESULTAT		-54 201	-477 408	295 780	115 460
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 097	5 697	0	0
Finanskostnader	13	-36 704	-11 126	-35 000	-33 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-29 607	-5 429	-35 000	-33 000
ÅRSRESULTAT		-83 808	-482 837	260 780	82 460
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-189 707		
Udekket tap		-83 808	-293 130		

SØNDRE JONG 2 SAMEIE
ORG.NR. 912 041 247, KUNDENR. 7289

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 540	149
Forskuddsbetalte kostnader		92 191	60 489
Driftskonto OBOS-banken		33 942	259 546
Sparekonto OBOS-banken		202 813	92
Sparekonto OBOS-banken II		12 368	203 714
SUM OMLØPSMIDLER		342 855	523 991
SUM EIENDELER		342 855	523 991
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-376 937	-293 130
SUM EGENKAPITAL		-376 937	-293 130
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	456 021	491 552
SUM LANGSIKTIG GJELD		456 021	491 552
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 210	26 685
Leverandørgjeld		222 838	292 321
Skyldige offentlige avgifter	16	66	66
Påløpte renter		188	3 228
Påløpte avdrag		0	2 800
Annen kortsiktig gjeld	17	469	469
SUM KORTSIKTIG GJELD		263 771	325 569
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		342 855	523 991
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 25.02.2025
 Styret i Søndre Jong 2 Sameie

Arve Kristoffersen /s/

Ragnhild Marie Hagen /s/

Hans Kristian Lingsom /s/

Robert Erling Kopperud /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 675 260
Fjernvarme	718 980
TV/bredbånd	268 824
Kapitalinnkalling	199 656
Leie gassanlegg	124 956
Garasheleie	106 200
Vedlikeholdsfond	56 400
Leie garasje	12 600
Kontingent Jong Vel	11 844
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 174 720

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Leie	1 500
Forsikring	40 798
SUM ANDRE INNTEKTER	42 298

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 750
Påløpte feriepengar	-469
Arbeidsgiveravgift	-18 220
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 439

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 450.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 909
SUM KONSULENTHONORAR	-18 909

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-253 177
Drift/vedlikehold VVS	-26 437
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 195
Drift/vedlikehold heisanlegg	-166 551
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 600
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 875
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-122 243
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 560
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-3 498
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-686 137

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-174 585
Renovasjonsavgift	-152 966
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-327 551

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-169 250
------------------	----------

Fjernvarme	-709 540
Andre fyringskostnader	-159 868
SUM ENERGI / FYRING	-1 038 657

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-1 106
Vaktmestertjenester	-234 578
Renhold ved firmaer	-128 705
Snørydding	-61 448
Andre fremmede tjenester	-1 287
Trykksaker	-1 122
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 800
Andre kontorkostnader	-309
Porto	-1 175
Kontingenter	-11 750
Bank- og kortgebyr	-3 284
Velferdskostnader	-11 039
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-458 603

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	7 097
SUM FINANSINNTEKTER	7 097

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-36 704
SUM FINANSKOSTNADER	-36 704

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-500 000	
Nedbetalt tidligere	8 448	
Nedbetalt i år	35 531	456 021
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		456 021

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift		-66
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-66

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger		-469
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-469

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr. 140 000 iht budsjett 2025.

5. INNKOMNE FORSLAG**Forslag til automatisering av avlesning og beregning av gulvvarme og varmt vann.****Forslagstiller:**

Styret.

Målsetting:

Å forenkle og øke kvaliteten på avlesningene, samt redusere ressursbruken til styret og revisor på beregning av leilighetenes kostnader.

Forslag til vedtak:

Innføre automatisk måleravlesning fra Techem.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Søndre Jong 2

Valgkomiteen for Sameiet Søndre Jong 2 består av følgende medlemmer, valgt på årsmøtet i 2024:

Stein Arne Refsland
Ole Petter Clausen
Svein R. Hagen

Styret består i denne perioden av følgende personer:

Arve Kristoffersen, styreleder – valg for perioden 2024-26
Ragnhild M. Hagen, styremedlem – valgt for perioden 2024-26
Robert Erling Kopperud, styremedlem – valgt for perioden 2023-25
Hans Kristian Lingsom, styremedlem – valgt for perioden 2023-25

Thor Henning Pedersen, varamedlem – valgt for perioden 2024-25

Robert Erling Kopperud har sagt seg villig til å ta gjenvalg for en ny periode.
Hans Kristian Lingsom ønsker å fratru styret.
Thor Henning Pedersen har sagt seg villig til å gjenvelges som varamedlem for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt på gjenvalg av Robert Erling Kopperud for perioden 2025-27.
Som nytt styremedlem for perioden 2025-27 har valgkomiteen innstilt Sidsel Widerøe.

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av Thor Henning Pedersen som varamedlem for perioden 2025-26.

Styret består etter dette av:

A. Som styreleder 2024-26

Arve Kristoffersen, Solhaugveien 9A

B. Som styremedlemmer:

Ragnhild M. Hagen, Solhaugveien 9A, 2024-26
Robert Erling Kopperud, Solhaugveien 3A, 2025-27
Sidsel Widerøe, Solhaugveien 7, 2025-27

C. Som varamedlem

Thor Henning Pedersen, Solhaugveien 3A, 2025-26

Innstillingen er enstemmig.

Jong 26. februar 2025

For valgkomiteen

Svein R. Hagen

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8564057. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

7289 Søndre Jong 2 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

Protokoll fra ordinært årsmøte i Søndre Jong 2 Sameie

Møtedato: 31.03.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Jong skole

Til stede: 24 seksjoner, 2 representert ved fullmakt, totalt 26 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Horgheim.

Møtet ble åpnet av Arve Kristoffersen.

1. Konstituering

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble Robin Horgheim foreslått.

Vedtak: Valgt.

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent.

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Robin Horgheim foreslått.

Som protokollvitne ble Erik Christoffersen foreslått.

Vedtak: Valgt.

D) Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent.

2. Årsrapport for 2024

Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap for 2024

Styrets resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

4. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 140 000 iht budsjett 2025.

Vedtak: Vedtatt.

5. Behandling av innkomne forslag og saker

Forslag til automatisering av avlesning og beregning av gulvvarme og varmt vann.

Forslagstiller:

Styret.

Målsetting:

Å forenkle og øke kvaliteten på avlesningene, samt redusere ressursbruken til styret.

Forslag til vedtak:

Innføre automatisk måleravlesning fra Techem.

Benkeforslag:

Styret foretar en nærmere utredning, samt legger frem saken på nytt i ett ekstraordinært årsmøte som avholdes i august 2025.

Vedtak: Benkeforslag ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Robert Erling Kopperud og Sidsel Widerøe foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som varamedlem for 1 år, ble Thor Henning Pedersen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 19:30.

Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen

Navn: Robin Horgheim /s/

Protokollvitne

Navn: Erik Christoffersen /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Arve Kristoffersen 2024-2026

Styremedlem: Ragnhild Marie Hagen 2024-2026

Styremedlem: Robert Erling Kopperud 2025-2027

Styremedlem: Sidsel Widerøe 2025-2027

Varamedlem: Thor Henning Pedersen 2025-2026



Adresse

Solhaugveien 7, 1337 SANDVIKA

Dato for energimerking

31.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-277138

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300237608

Gårdsnummer

50

Bruksnummer

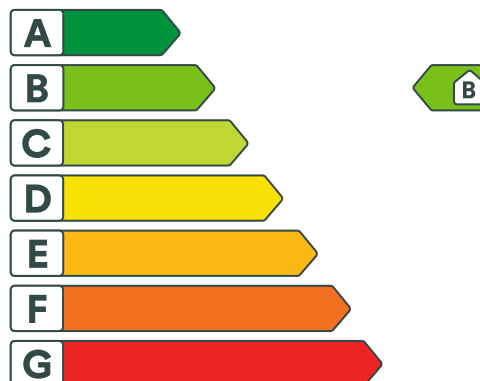
418

Seksjonsnummer

12

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2013

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

163,0 m²

Oppvarmet bruksareal

147,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Gass, Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

93,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

93,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 526 kWh



Solhaugveien 7, 1337 SANDVIKA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Solhaugveien 7, 1337 SANDVIKA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Solhaugveien 7 - Nabolaget Jong - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Slependen stasjon Linje L1	4 min	0.4 km
Malerstua Linje 202	6 min	0.5 km
Avløs Linje 2, 3, 5	11 min	4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min	17.3 km
Oslo Gardermoen	53 min	

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	8 min	0.7 km
Tanum skole (1-7 kl.) 363 elever, 25 klasser	6 min	2.8 km
Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	8 min	2.8 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	10 min	0.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika... 192 elever, 14 klasser	7 min	2.6 km
Sandvika videregående skole 460 elever	16 min	1.4 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	8 min	2.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

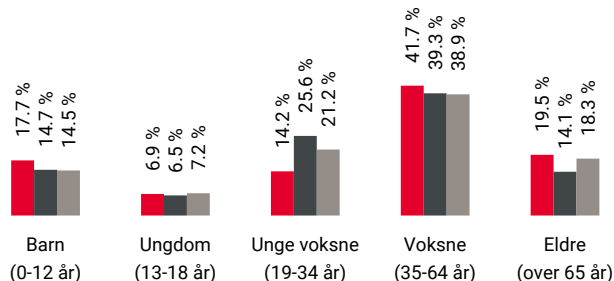
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jong	1 736	771
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	6 min	0.5 km
Veslefrikk barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min	1.1 km
International Montessori barnehage (2-5 ... 12 min	24 barn	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Slependen PostNord	8 min	0.7 km
Meny Slependen PostNord	12 min	1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



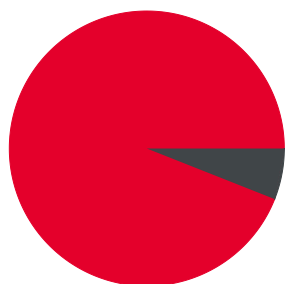
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

Jong skole	8 min
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km
Bjørnegård idrettsanlegg	10 min
Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.8 km
SATS Billingstad	14 min
Fresh Fitness Sandvika	15 min

Boligmasse



■ 94% blokk
■ 6% annet

«Sentralt, stille, nær alt vi treng»

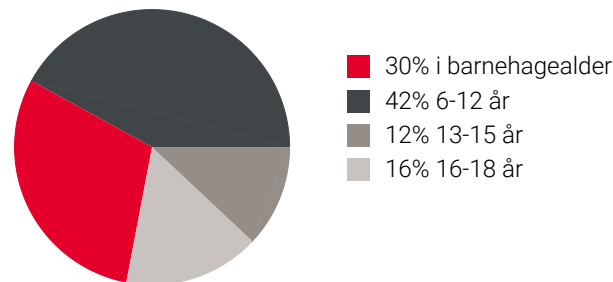
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Sandvika Storsenter	15 min
Apotek 1 Sandvika Storsenter	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

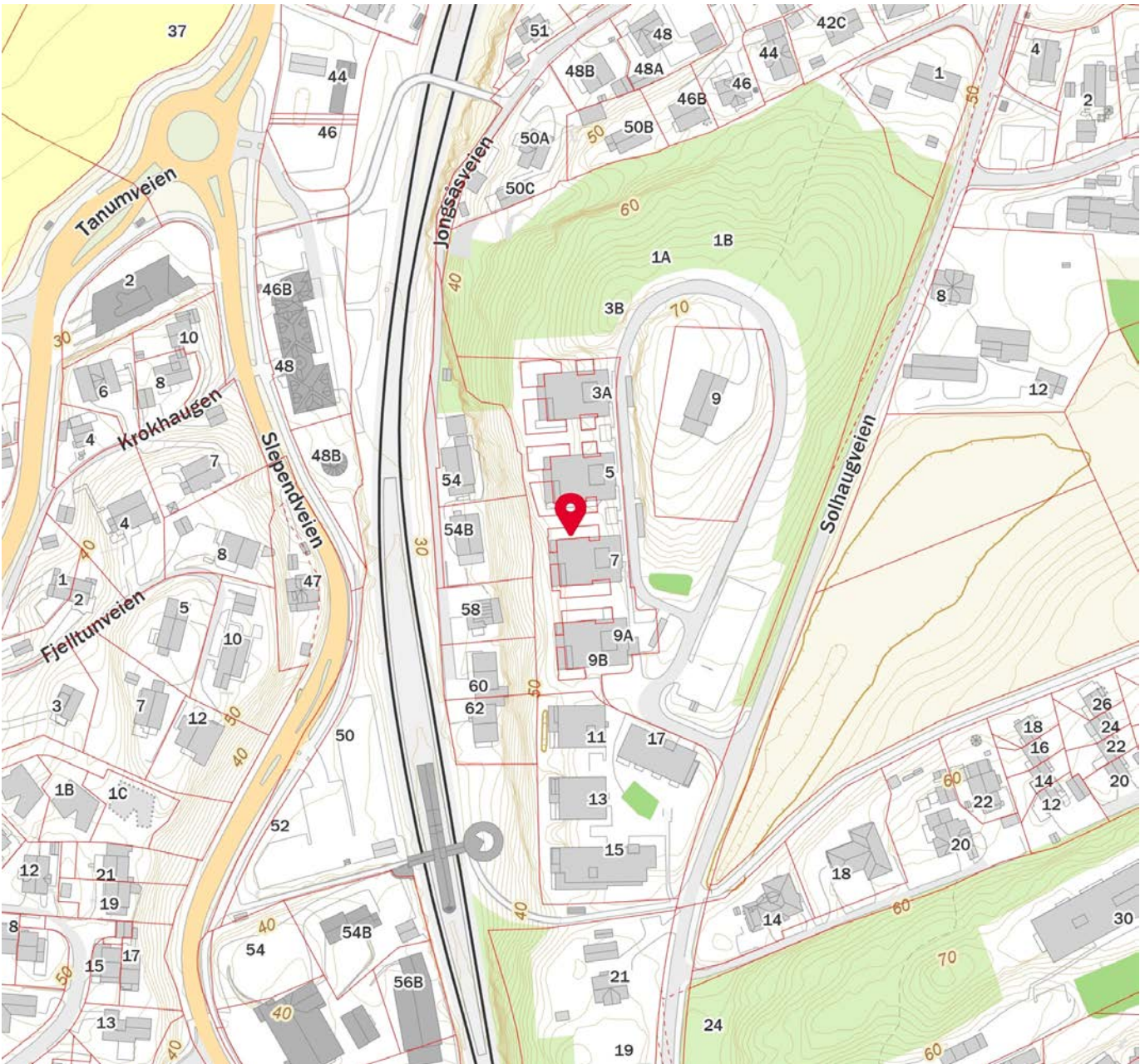
■ Jong
■ Oslo og omegn
■ Norge

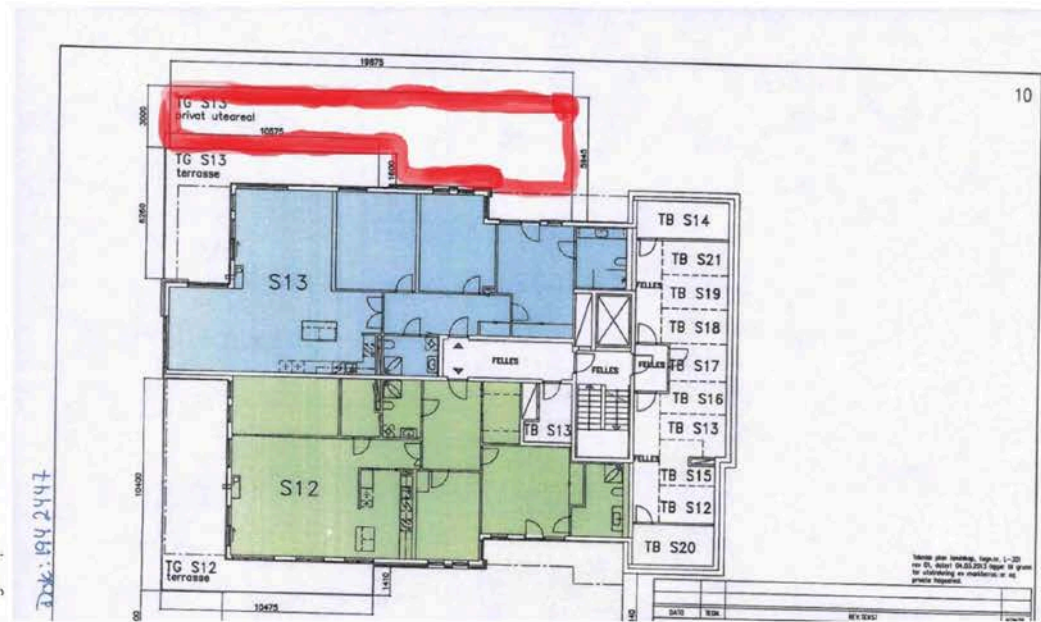
Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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







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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Solhaugveien 7
1337 SANDVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Stormfelt

Telefon: 976 09 113
E-post: kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre