

A modern, bright living and dining room. In the foreground, a light-colored sectional sofa is adorned with yellow and olive green pillows. A round, gold-colored coffee table sits in front of it. In the background, a dining table with black chairs is set for a meal. Large windows on the left offer a view of a snowy landscape. A potted plant stands near the windows. The ceiling features a modern, gold-colored chandelier with four spherical lights.

aktiv.

Jongsstubben 11, 1337 SANDVIKA

**Lækker 5-roms med høy påkostet
standard fra 2025, vestvendt
veranda, carport og
vedovn-gangavstand til Sandvika**





Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Kristoffer Stormfelt

Mobil 976 09 113

E-post kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 142 969,-
Omkostn.: Kr 167 190,-
Total ink omk.: Kr 6 800 159,-
Felleskostn.: Kr 5 137,-
Selger: Miroslava Ivanova Valkova

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 91/96 kvm
Tomtstr.: 10000 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 138
Gnr. 49, bnr. 136
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1115260004

Lækker 5-roms med høy påkostet standard fra 2025 med vestvendt veranda.

Velkommen til denne nyoppussede og lekre 5-roms selveierleilighet på Jong i Sandvika. Boligen ligger i høy 1. etasje og passer derfor perfekt for både unge og eldre. Leiligheten ble i 2025 pusset opp og fremstår lys og luftig med gjennomgående god standard. Bad og kjøkken har gjennomtenkte detaljer som et godt hjem skal ha.

Planløsningen inkluderer entré, stue med åpen kjøkkenløsning, fire soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en 7 m² vestvendt veranda med kompositttheller og mur/stål-rekkverk. Det følger med to boder i underetasjen, samt en biloppstillingsplass under tak/carport.



Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Om eiendommen	5
Plantegning	71
Tilstandsrapport	73
Egenerklæring	89
Energiattest	95
Andre vedlegg	99
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 96 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm 2 boder

1. etasje

BRA-i: 91 kvm Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponerer ifølge vedtektene av denne seksjonen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I følge eier følger det to lukkede boder i fellesarealet i u.etg. på ca. 2 m² og ca 3 m². Bodene er tatt med i beregningen som BRA-e. Bodene er merket med nr 1N. I følge selger følger det en biloppstillingsplass under tak ved inngang til felles oppgang, plassen er ikke merket.

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10000 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidete fellesarealer med plen, busker og dels naturtomt. Flere hyggelige sitteplasser, samt en fin lekeplass.

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet på ca 10.000kvm.

Beliggenhet

Leiligheten ligger tilbaketrukket på Jong, men samtidig svært sentralt med gangavstand til Sandvika sentrum. Jongsstubben 11 ligger i et attraktivt boområde med en god miks av leiligheter og villabebyggelse. Området er kjent for sin barnevennlige og sentrale beliggenhet. Området tilbyr kort avstand til de fleste fasiliteter, inkludert skoler på alle trinn, med kun 2 minutters gange til barneskole og barnehage.

Sandvika er under kontunuerlig utvikling og fremstår nå virkelig som en by som har det meste å by på. Her har du kino, restauranter, et av nordens største kjøpesenter, vinbarer, badestrender og mye mer!

Offentlig transport er lett tilgjengelig, noe som gjør det enkelt å pendle til og fra området. I nærheten finner du også populære rekreasjonsområder som Kadettangen og Kalvøya, som tilbyr flotte muligheter for friluftsliv og avslapning.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Jong barneskole og Jongskollen bare i noen minutters gangavstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Bærum Takst og Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1963.

Bygningen har yttervegger i betongkonstruksjon.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde, som grunn og fundamenter, grunnmur og drenering.

Yttertaket har en flat konstruksjon og er antatt tekket med papp og beslag.

Leilighetens etasjeskille er i betong.

Vinduene har trerammer og 2-lags glass fra 2003. Entrédøren er en slett dør, merket B30 og dB40, med ukjent produksjonsår. Balkongdøren har 2-lags glass og er fra 2003.

Fra stuen er det utgang til en veranda med gulv dekket av komposittheller. Rekkverket er av mur/betong og stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Balkongdøren er vanskelig å lukke igjen. Utbedring med vrider eller justering må utføres av en fagperson.

- Våtrom - Ventilasjon

Tilfredsstillende tilluft er etablert ved dørterskel. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Kun naturlig ventilasjon via felles kanaler med naturlig oppdrift.

- Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilator med kullfilter.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er ikke tatt hull i tilstøtende vegg mot våtsone da våtrommet er nytt og aldri har vært i bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere tilstøtende konstruksjoner for fukt etter at våtrommet har vært i daglig bruk.

Følgende har fått TG 0 og 1:

Tg1:

Utvendig:

- Vinduer

- Veranda

Innvendig:

- Overflater

- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner: Vannledninger
- Tekniske installasjoner: Avløpsrør
- Tekniske installasjoner: ventilasjon

Tg0:

- Innvendige dører
- Bad/vaskerom: overflater vegger og himling
- Bad/vaskerom: overflater gulv
- Bad/vaskerom: Sluk, membran og tettesjikt
- Bad/vaskerom: Sanitærutstyr og innredning
- Tekniske installasjoner: varmtvannstank
- Kjøkken: Overflater og innredning

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18.01.2026 av Bærum Takst og Eiendom med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

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

Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Velrør Engineering AS og Bulmak AS.

Beskrivelse av arbeidet:

Velrør Engineering AS

- Legging av ny vann og avløp til badet.
- Montering av fordelerskap med lekkasje sikring.
- Montering av sluk i dusjsone.
- Montering av rør i rør.
- Montering av veggbokser
- Montering av sisternekkasse
- Montering og tilkobling av utstyr på badet

- Montering og tilkobling av ny vanntank Bulmak AS
- Membran på gulvet Sveismembran
- Veggmembran
- Flislegging gulv og vegger
- Flislegging av WC-kasse
- Tilleggsarbeid - gjærede hjørner
- Tilleggsarbeid - montere tileinsert sluk 3 st
- Elektro Term AS - Varmekabler, stikkontakter og spotter i tak.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Gammelt bad ble revet ut og det ble lagt sveismembran på gulvet. Ny membran på veggene. Ny sluk i både dusjsone og teknisk rom som er bak skyvedørene.

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

Ja.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Velrør Engineering AS

Beskrivelse av arbeidet:

- Legging av ny vann og avløp til badet.
- Montering av fordelerskap med lekkasje sikring.
- Montering av sluk i dusjsone.
- Montering av rør i rør.
- Montering av veggbokser.
- Montering av sisternekeasse.
- Montering og tilkobling av utstyr på badet.
- Montering og tilkobling av ny vanntank.
- Legging av vann og avløp til kjøkken.
- Tilkobling av kjøkken med dobbel waterguard.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Bulmak AS

Beskrivelse av arbeidet: Pigging og avretting av gulv under peis.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektro-Term AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg som spesifisert under:
Samsvarserklæring etter NEK 400 på alt arbeid som ble utført.

Soverom 1,2 og 3:

- 3 stk. Stikkontakter med jording og barnesikring.
- 1 stk. lysbryter (trådløst på to av soverommene.
- 1 stk. taklampe montering. Kontor/minste soverom:
- 2 stk. stikkontakter med jording og barnesikring
- 1 stk. lysbryter. - 1 stk. taklampe montering

Entre:

- 2 stk. stikkontakter med jording og barnesikring.
- 1 stk. lysbryter.
- spotter i nedsenket tak.

Stue:

- 10 stk. stikkontakter med jording og barnesikring.
- 1 stk lysbryter (4 delt trådløst).
- 2 stk taklamper montering.

Kjøkken:

- 6 stk. stikkontakter med jording og barnesikring
- 1 stk. skinnespott montering.
- 1 stk. komfyrvakt.

Bad:

- 2 stk stikkontakter i vegg.
- opplegg med lysbryter til speillys.
- opplegg til Varmtvannsbereder med fast tilkobling etter krav.
- 1 stk. varmekabel for nedstøping
- 1 stk. elektronisk termostat for varmekabel.
- 8 stk. downlights med 1 stk. dimmer. Balkong:
- 1 stk. stikkontakt ip44. - 1 stk. 2polt bryter.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Aurora Visjon Pojskic

Beskrivelse av arbeidet:

- Sparkling og maling av alle vegger
- Maling av tak i hele leiligheten
- Maling av tak i våtrom med våtromsmaling
- Maling av vinduer.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bulmak AS

Beskrivelse av arbeidet:

- Flislegging av bad.
- Flislegging av fliser mellom benkeplate og veggskap.
- Sveisemembran på gulvet på badet.
- Membran på veggene på badet.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Følgende arbeider ble utført av faglærte som en vennetjeneste.

- Legging av laminatgulv og lister.
- Montering av kjøkken.
- Montering av nye dører.
- Bygging av nye gipsvegger.
- Legging av komposittgulv på balkongen.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 91 kvm: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 4 soverom.

TBA 7 kvm: Terasse og balkongareal.

Underetasje:

BRA-e 5 kvm: 2 boder.

Standard

Velkommen til denne nyoppussede og lekre 5-roms selveierleilighet på Jong i Sandvika. Boligen ligger i høy 1. etasje og passer derfor perfekt for både unge og eldre. Leiligheten ble i 2025 pusset opp og fremstår lys og luftig med gjennomgående god standard. Bad og kjøkken har gjennomtenkte detaljer som et godt hjem skal ha.

Planløsningen inkluderer entré, stue med åpen kjøkkenløsning, fire soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en 7m² vestvendt veranda med komposittgulv og mur/ståltrekkverk. Det følger med to boder i underetasjen, samt en biloppstillingsplass under tak/carport.

Sameiet ligger i et barnevennlig område med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig transport. Sandvika sentrum, Kadettangen og Kalvøya er også i nærheten, og området byr på flotte turmuligheter og en hyggelig atmosfære.

- Norema kjøkken 2025
- Lekkert bad fra 2025/26
- Solrik veranda
- Carport
- Høy 1. etg
- Vinduer 2003
- 4 soverom
- Vedovn i stue

Entrè:

Entrè/gang med garderobeskap som gir god plass for yttertøy og sko.

Stue og kjøkken:

Moderne planløsninger kjennetegnes ofte med åpne planløsninger, nøytrale fargepaletter for bred appell. Under oppussingen i 2025 fikk man derfor endret på planløsningen slik at kjøkkenet ble flyttet inn til stuen samtidig som veggen ble flyttet på lik linje som veggen på de andre soverommene. Dette gir en romslig stue/-kjøkkenløsning der man har god plass til en familie eller et eldre par.

Kjøkkeninnredning med glatte MDF fronter i grånyanser fra Norema. Kjøkkenet, som er nytt i 2025, fremstår som moderne og funksjonelt. Den laminerte benkeplaten kombineres med sort komposittkum og ettgreps blandebatteri, noe som gir et stilrent helhetsinntrykk. Fliser med marmormønster mellom benkeplate og veggskap tilfører et eksklusivt preg, samtidig som de er praktiske og enkle å vedlikeholde.

Hvitevarer:

Integrert kjøl/frys, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Integrert ventilator i kokeplate med kullfilter som avtrekk.

Stuen er lys og romslig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og godt solinnslipp, da stuen er vestvendt. Det er montert markise på utsiden av stuevinduet. Peis i stuen bidrar til en lun og hyggelig atmosfære.

Veranda:

Fra stuen er det utgang til en 7m² vestvendt veranda, der gulv er dekket med komposittteller. Utelys og stikk på vegg.

Bad/vaskerom - nytt badrom fra 2025/26:

Lekkert og delikat bad fra 2025/26 med dusjhjørne med dører i glass. Vegghengt

toalett med innebygget systerne. Rør i rør plassert i lukket fordelerskap over toalettsysterne.

Det er valgt pene og moderne fliser på vegger og gulv. Det er varme i gulv.

Malt himling med downlights gir en jevn og god belysning i rommet.

Skuffeinredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.

Varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin er plassert bak skyvedører for at man skal holde på det rene uttrykket i leiligheten.

Banemembran synlig under klemring i hovedsluk. 2stk hjelpesluk, ett ved bereder og ett ved dusj. Membran er dokumentert med faktura, bilder og sjekklister.

Soverom:

Leiligheten hadde opprinnelig tre soverom, men er under oppussingen ombygget til fire soverom med en gjennomtenkt og funksjonell planløsning. Et nytt soverom er etablert der det tidligere kjøkkenet var, ved at veggene er flyttet slik at rommet ligger på linje med to av de øvrige soverommene. Denne løsningen har bidratt til å utnytte leilighetens potensial på en svært god måte, med både større stue og åpen kjøkkenløsning, samt et romslig hovedsoverom.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og er innredet med en svært funksjonell garderobeløsning. Rommet har stort vindu med fint utsyn og gode lysforhold.

Soverom nummer to er også av god størrelse, med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe. Dette var opprinnelig hovedsoverommet i leiligheten, og rommet egner seg fortsatt godt som hovedsoverom, alternativt barnerom eller gjesterom.

Soverom tre er et lyst og trivelig rom med plass til enkeltseng, samt mulighet for skrivepult og garderobe. Også her er det fint utsyn fra vinduet.

Soverom fire var opprinnelig et mindre soverom, men ble utvidet i forbindelse med oppussingen ved at en innebygd garderobe i gangen ble fjernet. Dette har gitt et mer funksjonelt rom som egner seg godt som barnerom eller kontor. Rommet har også fint utsyn fra vinduet.

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Boligen er pusset opp i 2025 med nytt baderom og nytt kjøkken.
- Romløsningene er endret og kjøkken er flyttet ut i stuen.
- Malte overflater i himling og på vegger.
- 1-stavs laminat fra 2025 i alle rom utenom bad.
- Det er satt opp garderobeløsninger i gang og på ett soverom.
- Kjøkkeninnredning med glatte MDF fronter fra Norema. Kjøkkenet er nytt i 2025.
- Rør i rør med fordelerskap bygget inn i vegg på baderommet.
- Malte hvite dører fra 2025 i følge eier.
- Nytt baderom fra 2025/26.
- Rehabilitering av EL-anlegg i leilighet fra 2025/26.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Brannteknisk tilstandsanalyse og tiltak: Styret har fått gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse av blokken. Denne rapporten har gitt oss en liste med tiltak som styret jobber aktivt med. Noen tiltak er allerede iverksatt, som montering av slukkestyr i fellesarealer og organisering av containere for rydding av fellesarealer.
- El-sjekk: El-sjekk av fellesanlegget har blitt gjennomført som et tiltak etter brannteknisk tilstandsanalyse. Styret har jobbet med og iverksatt tiltak for utbedring av avvik.
- Fasadevask: Styret har organisert vask av fasaden. Dette har også blitt lagt inn i vedlikeholdsplanen vår slik at dette vil bli gjort med jevne mellomrom.
- Sanering av skadedyr: I løpet av 2024 ble det oppdaget skjeggkre i oppgang 5, 7, 9 og 11. I disse oppgangene har det blitt organisert sanering av skjeggkre med hjelp av Anticimex. Det er gjennomført en saneringsrunde mot skadedyr, og en ny runde er planlagt 3. juni 2025.
- Brann- og slukkestyr: Styret har inngått avtale med en leverandør for å levere og

gjennomføre årlig kontroll av brannvarsling og slukkeutstyr. Det har blitt gjennomført en kontroll av boenhetene. Det var en del avvik på lovpålagt brannslukkingsapparat og røykvarslere som beboere er bedt om å følge opp.

- Ventilasjonsrapport: Det forrige styret iverksatte rensing av ventilasjonsanlegget til sameiet etter tilbakemelding om dårlig innneklima og trekk fra beboere. Styret har mottatt rapport fra denne gjennomgangen.

Modernisert/Påkostet år

2025

Parkering

Det er fast parkeringsplass i carport / under tak på fellesarealer med vedtektsfestet midlertidig bruksrett.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg forsikring, polisenummer 8164927

Radonmåling

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brannceller eller registrerte radonmålinger.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Eier har ikke bebodd boligen.

Det opplyses at det er skjevgkre i felles bodarealer i kjeller.

Energi

Oppvarming

Oppvarming: Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad og panelovner/løsovner i

øvrige rom. Vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

F

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 6 490 000

Omkostninger kjøper

6 490 000 (Prisantydning)

142 969 (Andel av fellesgjeld)

6 632 969 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

165 800 (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))

167 190 (Omkostninger totalt)

179 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

181 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 800 159 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 812 059 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 814 859 (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.

Kommunale avgifter

Kr 1 073 903 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i kommunen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 5 411 000 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 566 861 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

1/70

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 137 kr pr. md.
- Felleskostnader: 4 575 kr pr. md.
- Kabel-TV/Internett: 262 kr pr. md.
- Carport: 300 kr pr. md.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 137

Andel Fellesgjeld

Kr 142 969

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 17 178

Sameiet

Sameienavn

Jongsollen Boligsameie i

Organisasjonsnummer

971258411

Om sameiet

Jongsollen Boligsameie ligger i Bærum kommune, og har org.nr 971 258 411. Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for

seksjonseierne.

Jongskollen Boligsameie I er et irregulært boligsameiet der denne seksjonen ikke fremkommer oppdelingsbegjæringen / seksjonering tinglyst 21.11.1975 med dagboknr18325-4. Det følger av grunnboken og vedtektene at leiligheten har en sameierbrøk på 1/70. Det er heller ingen seksjoneringsbegjæring som viser oversikt over leilighetene i sameiet.

Vedtekter og husordensregler bør man sette seg inn i før man legger inn bud. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Samarbeid med vaktmester: Styret har i løpet av året samarbeidet tett med vaktmester i forbindelse med oppgaver som trengs å gjøres som en del av den daglige driften. Eksempler på oppgaver er bytting av lyspærer, flytting av søppelcontainere, sjekking av boder/fellesområder og vedlikehold av fellesareal.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: 8398.72.09065

Lånenummer: Handelsbanken

Nominell rente (flyt): 7,10 %

Innfrielsesår: 2042

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.03.2025: 9 650 411 kr

Andel av saldo: 137 863

IN-ordning: Nei

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett av boligen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet til sameiet. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det praktiseres styregodkjennelse av ny eier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i husordensregler og vedtekter til sameiet. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 138, seksjonsnummer 18 i Bærum kommune. Gårdsnummer 49, bruksnummer 136 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

- 1975/18325-4/100 21.11.1975 URÅDIGHET. Dette gjelder en tinglyst bestemmelse om at sameiet skal godkjenne ny eier.

- PANTSETTELSESERKLÆRING på beløp: NOK 10 000. Panthaver: SAMEIET.

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert datert 16.10.1969.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Endringer som er foretatt:

- Kjøkkenet er flyttet ut til stuen og det er i dag laget ett ekstra soverom der kjøkkenet tidligere var. Veggen mellom opprinnelig stue og kjøkken er også skjøvet noe tilbake slik at dagens rom (der nytt soverom er) er blitt mindre.
- Badet har tidligere vært både bad og vaskerom.
- Døråpning mellom soverom fra stue og bad er blendet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.10.1969.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via felles private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via felles private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan JONGSMARKA II (plan-ID 1959055), som er en eldre reguleringsplan. Hoveddelen av eiendommen, 8829 kvm, er regulert til blokkbebyggelse, mens 608 kvm er regulert til kjørevei datert 03.06.1960.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2022-2042, med ikrafttredelse 21.06.2023. Et delareal på 9479 kvm er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, og et delareal på 156 kvm er avsatt til Friområde, Nåværende.

Det er igangsatt planlegging for områdereguleringen 'FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT' (plan-ID 202101).

Eiendommen er omfattet av hensynssone H550 Hensyn landskap i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. 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.

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 dekningssalg 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.

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

03.02.2026



Åpen kjøkken & stue løsning



































**Lekker nytt bad fra
2025**











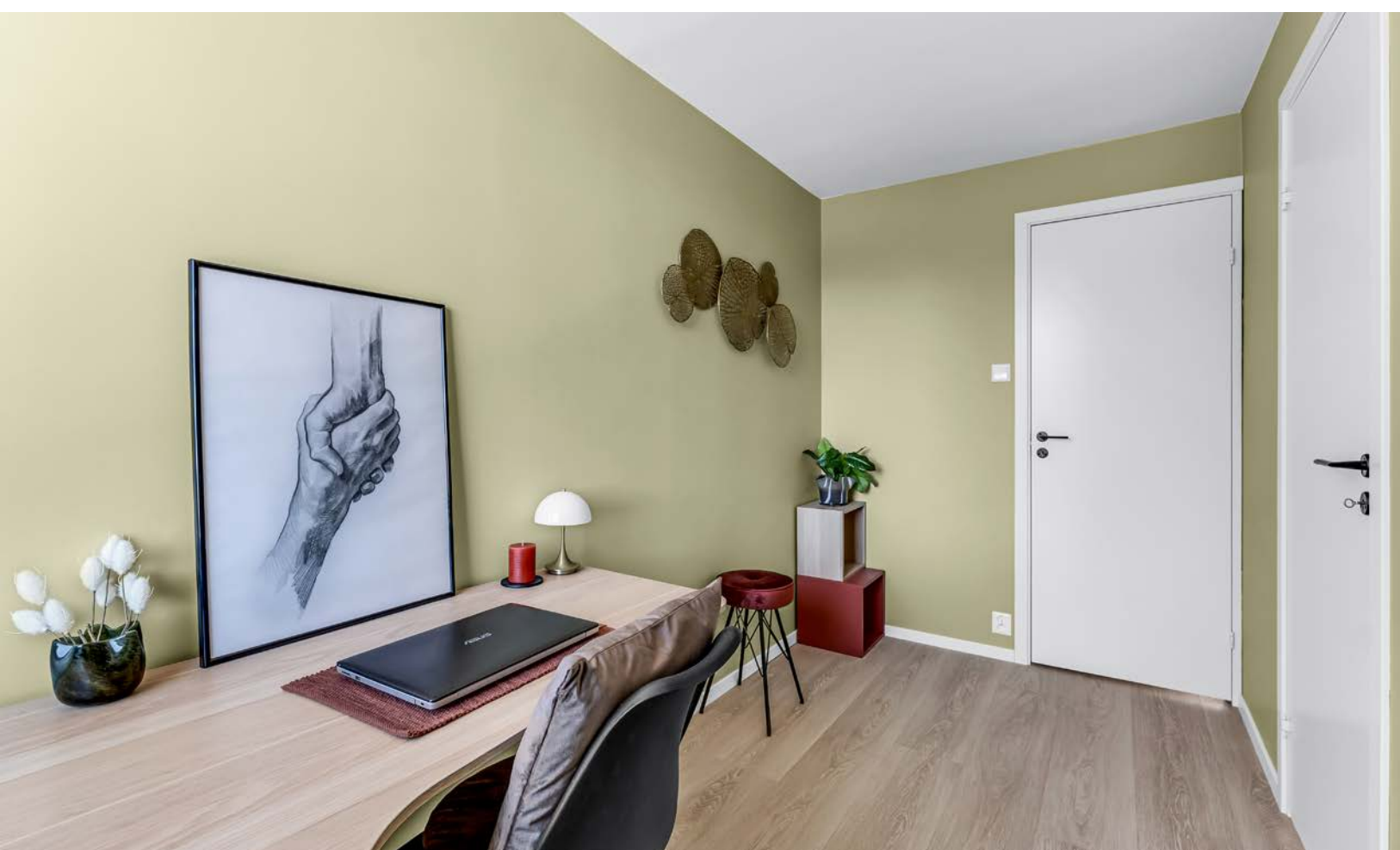












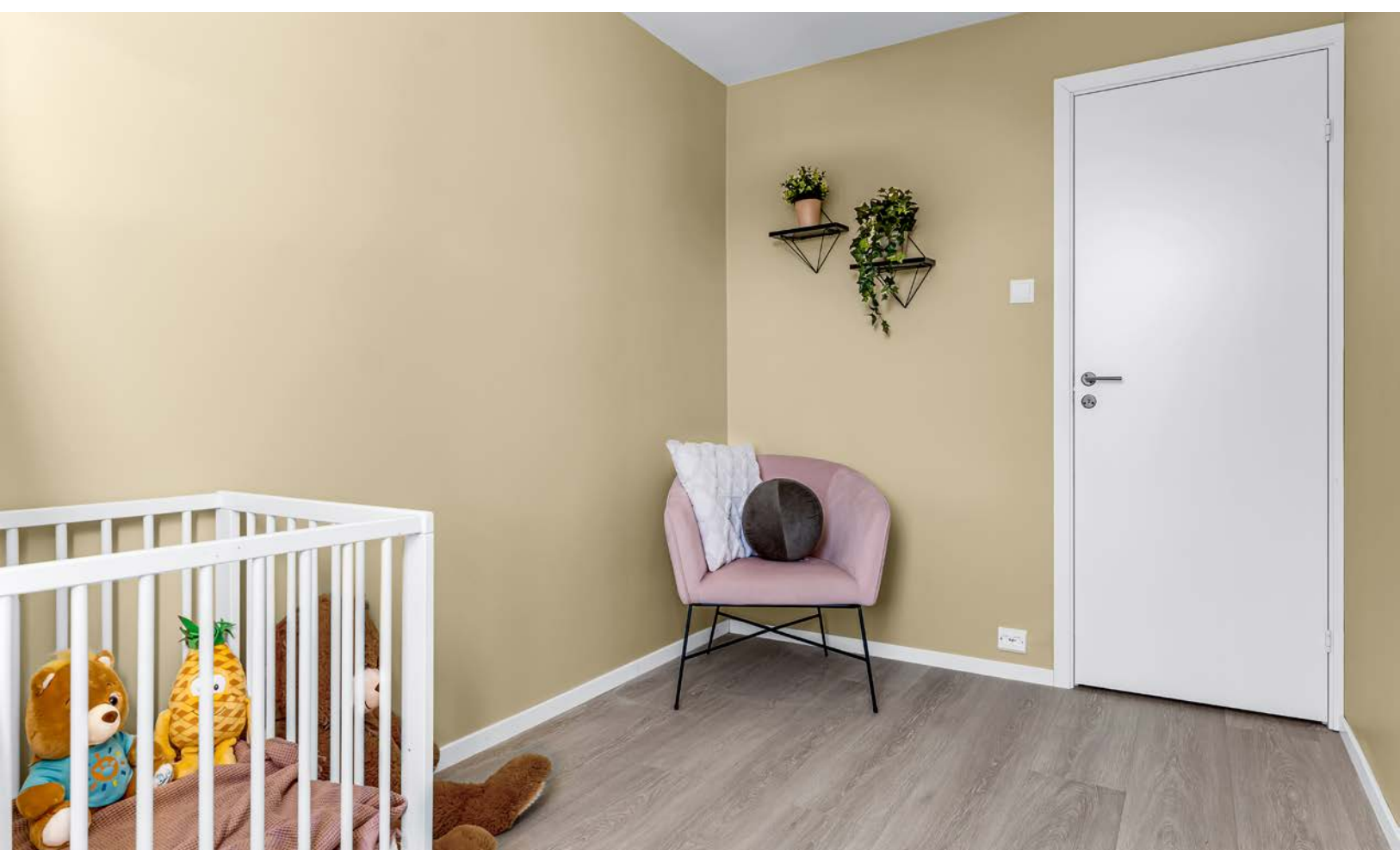




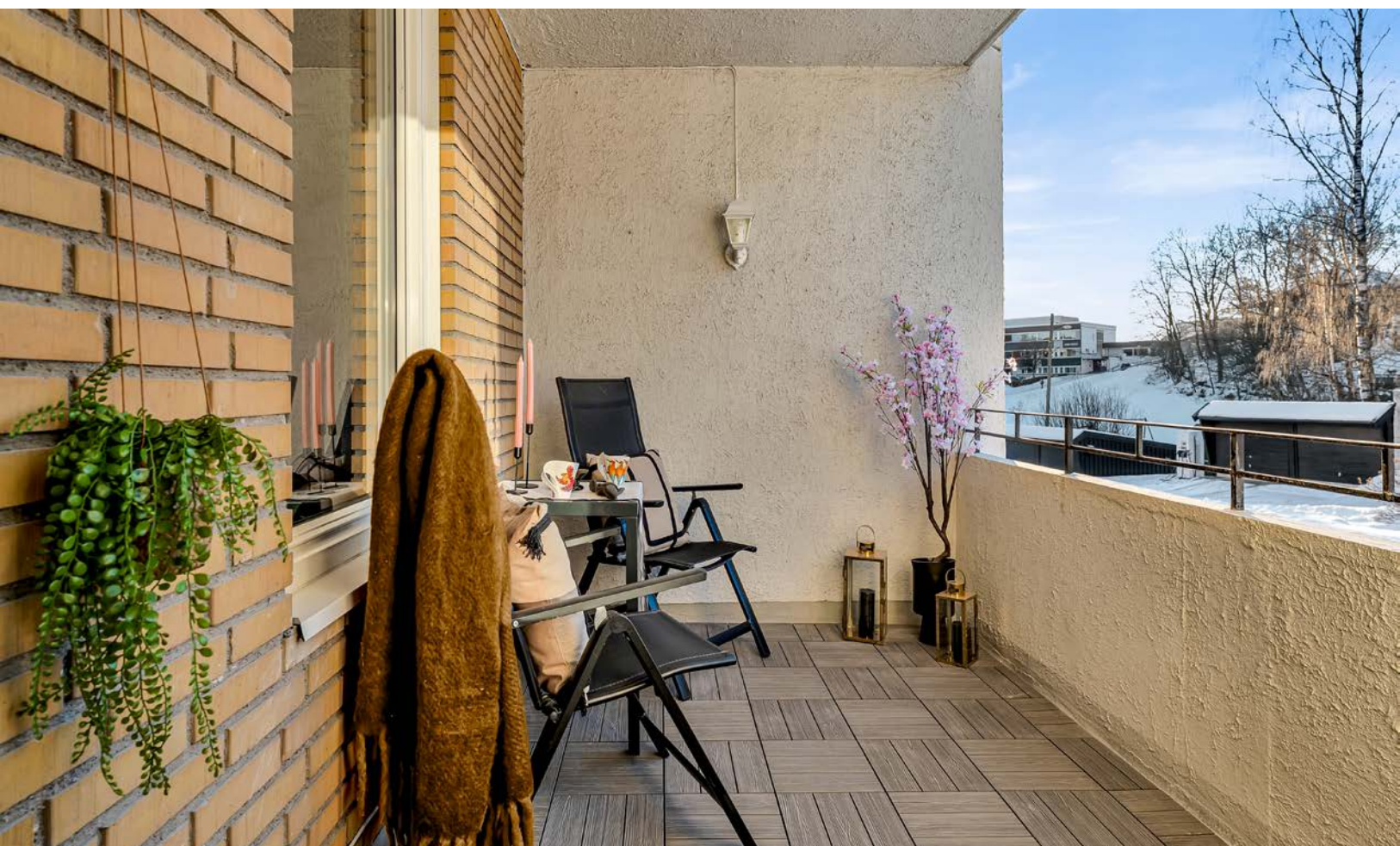


















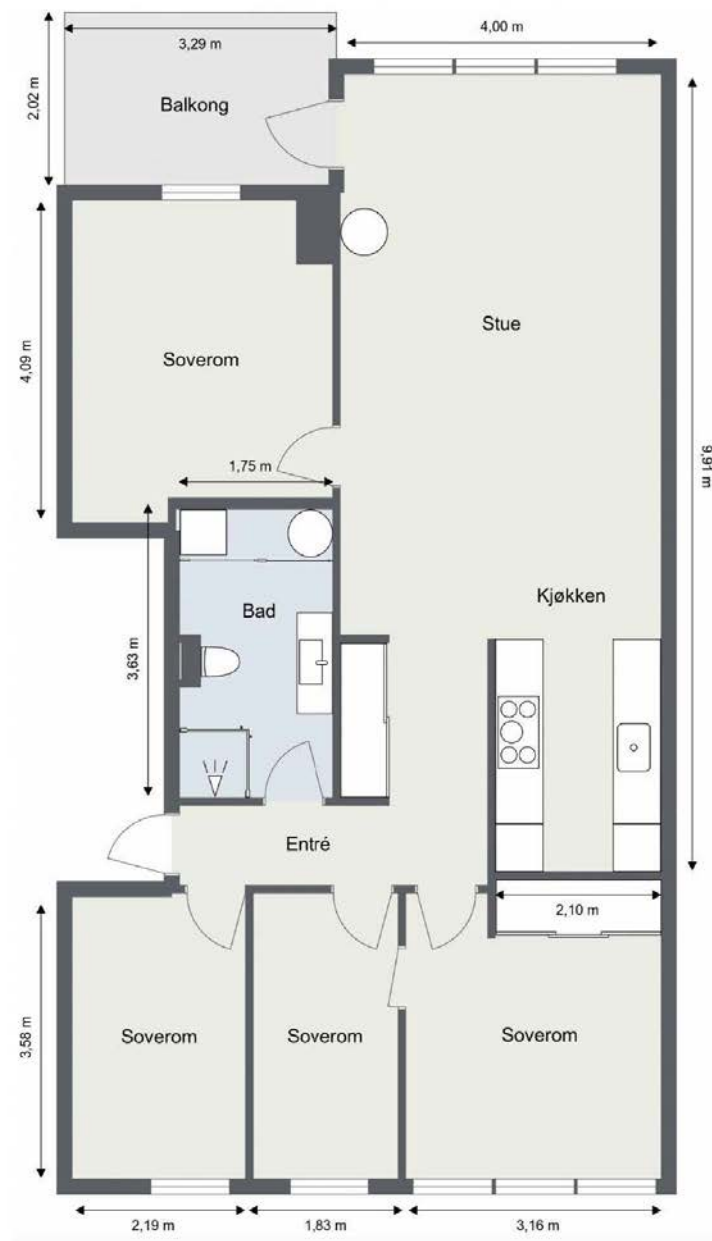






Planteegning

Plantegning



Selveierleilighet
Etasje 1

Jongsstubben 11, 1337 Sandvika

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske
innredningen.

www.btakst-eiendom.no

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Jongsstubben 11 , 1337 SANDVIKA



BÆRUM kommune



gnr. 49, bnr. 138, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 18.01.2026

Rapportdato: 23.01.2026

Oppdragsnr.: 22672-1001

Referansenummer: XB4726

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

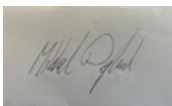
BMTF

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

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

Boligen er pusset opp i 2025 med nytt baderom og nytt kjøkken. Romløsningene er endret og kjøkken er flyttet ut i stuen. Malte overflater i himling og på vegger. 1-stavs laminat fra 2025 i alle rom utenom bad. Det er satt opp garderobeløsninger i gang og på ett soverom. Leiligheten var nylig ferdigstilt på befaringsdagen og har ikke vært i bruk i følge eier. Vinduer fra 2003 med 2-lags glass.

OPPVARMING:

Vedovn i stuen.

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad og panelovner / løsovner i øvrige rom.

ROMHØYDE:

Etasje 1: 2,25m - 2,39m.

Det registreres knirk for gulv mellom stue og soverom, årsaken til knirk er undertegnede ikke kjent med. Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og 2-lags glass merker med produksjonsår 2003.

Slett entrédør, merket B30 og dB40, ukjent produksjonsår.

Balkongdør med 2-lags glass merket produksjonsår 2003.

Veranda:

Fra stuen er det utgang til en 7 kvm veranda.

Gulv dekket med kompositteller. Rekkverk av mur/betong og stål.

Utelys og stikk på vegg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malte overflater for vegger og himling. Laminat på gulv.

Mursteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue fra ukjent år.

Malte hvite dører fra 2025 i følge eier.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Nytt baderom fra 2025/26.

Dusjhjørne med dører i glass. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Rør i rør plassert i lukket fordelerskap over toalettsysterne.

Skuffeinneordning med heldekkende servant og ett-greps

blandebatteri. Varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin er

plassert bak skyvedører. Naturlig ventilasjon koblet via felles kanaler.

Tilfredsstillende tilluft er etablert ved dørterskel.

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Flislagt gulv med varme.

Banemembran synlig under klemring i hovedsluk. 2stk hjelpesluk, ett ved bereder og ett ved dusj.

Membran er dokumentert med faktura, bilder og sjekklister.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Norema. Kjøkkenet er nytt i 2025. Benkeplate i laminert spon, med nedfelt sort kum med ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Integrert ventilator i kokeplate med kullfilter som avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap bygget inn i vegg på baderommet.

Avløpsrør av plast fra 2025.

Naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer eller spalventiler i vinduene.

Varmtvannsbereder er plassert på baderom bak skyvedører.

Vedovn i stuen.

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad og panelovner / løsovner for øvrige rom.

Sikringsskap med automatssikringer plassert i felles oppgang.

Kursfortegnelse på dør.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Pent opparbeidete fellesarealer med plen, busker og dels naturtomt.

Flere hyggelige sitteplasser, samt en fin lekeplass. Det er også en

ladestasjon tilknyttet sameie, som kan benyttes mot betaling.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brannceller eller registrerte radonmålinger. Det er registrerte avvik for høyde på rekkverk til balkong mot dagens forskriftskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

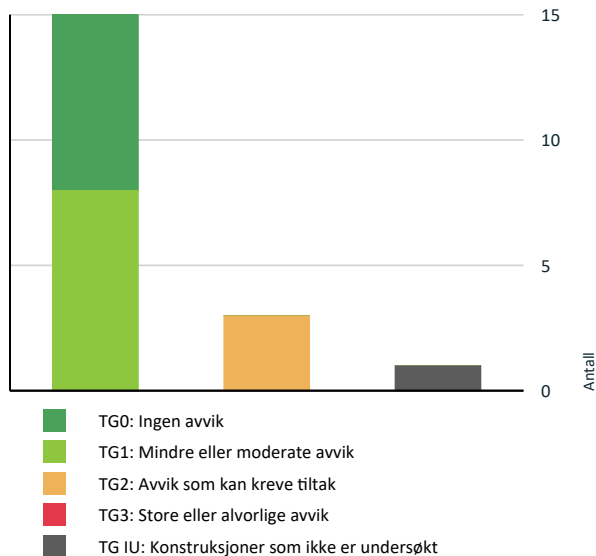
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke fremlagt egenerklæringsskjema før ferdigstilling av rapporten.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak krypkjeller, yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, felles terrasse, piper og evt. fyringsanlegg.

Det er usikkert om brannskiller er utført i henhold til byggteknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres.

Bygningen er oppført i 1963, 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.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1963

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leiligheten ligger i 1. etasje og har en gjennomgående og god planløsning. Den inneholder blant annet entré, bad, fire soverom og, romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en 7 kvm veranda. Lys og luftig selveierleilighet på Jong, nær Sandvika sentrum. Området er kjent for sin barnevennlige og sentrale beliggenhet, med kort avstand til de fleste fasiliteter, skoler på alle trinn (kun 2 minutters gange til barneskole og barnehage), offentlig transport, Kadettangen og Kalvøya med mer. Blokken fremstår med yttervegger i betong konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Vedlikehold

Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (vinduer, felles skorstein, entrédører).

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med terammer og 2-lags glass merket med produksjonsår 2003.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. På befaringsdagen er ikke alle vinduene funksjonstestet da det manglet vridere for noen av vinduene.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Slett entrédør, merket B30 og dB40, ukjent produksjonsår. Balkongdør med 2-lags glass merket produksjonsår 2003.

Ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for ytterdører med glass er 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren er vanskelig å lukke igjen. Utbedring med vrider eller justering må utføres av en fagperson. TG2 gjelder kun for balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en 7 kvm veranda. Gulv dekket med heller av kompositt. Rakkverk av mur/betong og stål. Utelys og stikk på vegg.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Malte overflater for vegger og himling. Laminat på gulv.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver i leiligheten. Totalt avvik er målt til 10mm på det meste. Mindre avvik kan forekomme.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue fra ukjent år.

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

Tilstandsrapport



TG 0 Innvendige dører

Malte hvite dører fra 2025 i følge eier.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Nytt baderom fra 2025/26.

Dusjhjørne med dører i glass. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Rør i rør plassert i lukket fordelerskap over toalettsysterne. Skuffeinnebygget med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin er plassert bak skyvedører.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Banemembran synlig under klemring i hovedsluk, ett ved bereder og ett ved dusj. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Membran er dokumentert med faktura, bilder og sjekklister.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Dusjhjørne med dører i glass.
Vegghengt toalett med innebygget susterne.
Skuffeinnebygget med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin er plassert bak skyvedører.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon koblet via felles kanaler.
I følge eier er det ikke lov å koble opp elektrisk avtrekksvifte.

Tilfredsstillende tilluft er etablert ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kun naturlig ventilasjon via felles kanaler med naturlig oppdrift.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Forholdet innebærer at ventilasjonen kan kreve utbedring.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke foretatt da våtrommet er nytt og har aldri vært i bruk i følge eier.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende vegg mot våtsone da våtrommet er nytt og aldri har vært i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere tilstøtende konstruksjoner for fukt etter at våtrommet har vært i daglig bruk.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Norema. Kjøkkenet er nytt i 2025. Benkeplate i laminert spon, med nedfelt sort kum med ett-greps blandebatteri. Integrert kjø/frys, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Integrert ventilator i kokeplate med kullfilter som avtrekk. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vann-og avløpsrør av plast. Det er montert automatisk lekkasjevarsler og komfyrvakt for kokeplate.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kokeplate med integrert ventilator og kullfilter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator med kullfilter.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør med fordelerskap bygget inn i vegg på baderommet. Stengeventiler i rørskapet som fungerer etter hensikten. Dokumentasjon er fremlagt i form av sjekkliste og beskrivelser fra utførende.

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

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2025.

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

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1 TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer eller spalventiler i vinduene.

1 TO 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på badrom bak skyvedører. Berederen står i rom med sluk.

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

Årstall: 2025 Kilde: Eier

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.

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

Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Elektrisk oppvarming med panelovner/løsovner. Gulvvarme på bad.
Sikringsskap med automatssikringer plassert i felles oppgang.
Kursfortegnelse på dør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Beskrivelse fra samsvarserklæring:
"Rehabilitering av eksisterende anlegg med oppgradering mot NEK 400.823 2022 med enkelte unntak grunnet bygningskonstruksjon. Sikringsskap etter eksisterende forskrift men oppgradert til jordfeil automater i nyere tid. (Utstyr levert av andre) Boligen er klargjort for landanlegg i carport (levert av andre). Grunnet mangel på føringsvei er det ikke fremlagt kurs for medisinsk utstyr i sov."

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Beskrivelse fra samsvarserklæring:

"Rehabilitering av EL-anlegg i leilighet.

- Omtrukket alle kurser til jordet anlegg.

- Byttet komponenter til jordet eller klasse 2.

- Risikovurdert antall uttak etter NEK400.823 og tilført enkelte punkter.

- Komfyrvakt montert

- Sikringsskap er beholdt samt gjenbruk av innmat av nyere dato med jordfeilautomater. Tilført 1 stk. ny kurs for oppvaskmaskin/kjøkken.

- Beholdt enkelte rørføringer og bokser.

- Downlights gang og bad

- Montert lamper

Kunde har levert diverse egne deler som belysnings og varmeutstyr."

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

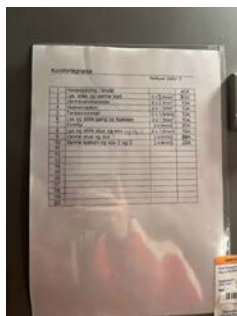
Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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

Merk:

- Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år.



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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brannceller eller registrerte radonmålinger. Det er registrerte avvik for høyde på rekkverk til balkong mot dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket til balkongen er målt til 0,95m høyde. Kravet er 1,0m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

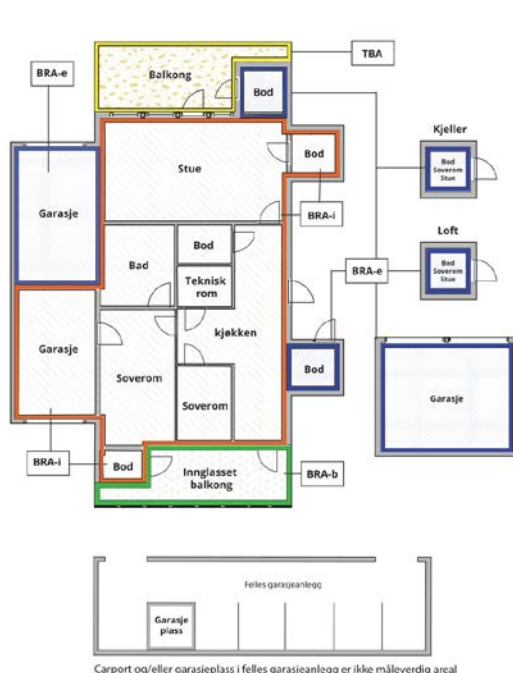
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass 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, 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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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	91			91	7
Underetasje (boder)		5		5	
SUM	91	5			7
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, soverom 4		
Underetasje (boder)		Bod, bod 2	

Kommentar

I følge eier følger det to lukkede boder i fellesarealet i u.etg. på ca. 2 m² og ca 3 m². Bodene er tatt med i beregningen som BRA-e. Bodene er merket med nr 1N. I følge selger følger det en biloppstillingsplass under tak ved inngang til felles oppgang, plassen er ikke merket. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er pusset opp i 2025. Kjøkken er flyttet ut i stuen for å lage et ekstra soverom. Badet er pusset opp. Øvrige rom er pusset opp med nye garderober, gulv og overflater i himling og på vegg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.1.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Miroslava Ivanova Valkova	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	49	138		18	9635 m ²	Ambita	Eiet
Adresse							
Jongsstubben 11							
Hjemmelshaver							
Valkova Miroslava Ivanova							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje og har en gjennomgående og god planløsning. Den inneholder blant annet entré, bad, fire soverom og, romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en 7 kvm veranda. Leiligheten ble pusset opp i 2025 med nytt bad, kjøkken og nye romløsninger.

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

Reguleringsplaner er ikke fremlagt.

Om tomten

Pent opparbeidete fellesarealer med plen, busker og dels naturtomt. Flere hyggelige sitteplasser, samt en fin lekeplass. Det er også en ladestasjon tilknyttet sameie, som kan benyttes mot betaling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Fremvist		Nei
Kontrollskjema for membran	28.09.2025	Bulmak AS - kontrollskjema Protan	Gjennomgått	1	Nei
Faktura membran	17.10.2025	Bulmak AS - Faktura	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring elektro	07.01.2026	Beskrivelse i samsvarserklæring.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	22.01.2026	
3	23.01.2026	
4	23.01.2026	
5	02.02.2026	
6	02.02.2026	

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 funksjonssprøving 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

Miroslava Ivanova Valkova

Boligen

Jongsstubben 11

1337 Sandvika

3201-49/138/0/18

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Velrør Engineering AS og Bulmak AS

Beskrivelse av arbeidet: Velrør Engineering AS -Legging av ny vann og avløp til badet. -Montering av fordelerskap med lekkasje sikring. -Montering av sluk i dusjsone. -Montering av rør i rør. -Montering av veggbokser -Montering av susternekkasse -Montering og tilkobling av utstyr på badet -Montering og tilkobling av ny vanntank Bulmak AS -Membran på gulvet Sveismembran -Veggmembran -Flislegging gulv og vegger - Flislegging av WC-kasse -Tilleggsarbeid - gjærede hjørner -Tilleggsarbeid - montere tileinsert sluk 3 st Elektro-Term AS -Varmekabler, stikkontakter og spotter i tak

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Gammelt bad ble revet ut og det ble lagt sveismembran på gulvet. Ny membran på veggene. Ny sluk i både dusjsone og teknisk rom som er bak skyvedørene.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Velrør Engineering AS

Beskrivelse av arbeidet: -Legging av ny vann og avløp til badet. -Montering av fordelerskap med lekkasje sikring. -Montering av sluk i dusjsone. -Montering av rør i rør. -Montering av veggbokser. -Montering av systernekkasse. -Montering og tilkobling av utstyr på badet. -Montering og tilkobling av ny vanntank. -Legging av vann og avløp til kjøkken. -Tilkobling av kjøkken med dobbel waterguard.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bulmak AS

Beskrivelse av arbeidet: Pigging og avretting av gulv under peis.

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?: 2025

Firmanavn: Elektro-Term AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg som spesifisert under: Samsvarserklæring etter NEK 400 på alt arbeid som ble utført. Soverom 1,2 og 3: - 3 stk. Stikkontakter med jording og barnesikring. - 1 stk. lysbryter (trådløst på to av soverommene. - 1 stk. taklampe montering. Kontor/minste soverom: - 2 stk. stikkontakter med jording og barnesikring - 1 stk. lysbryter. - 1 stk. taklampe montering Entre: - 2 stk. stikkontakter med jording og barnesikring. - 1 stk. lysbryter. - spotter i nedsenket tak. Stue: - 10 stk. stikkontakter med jording og barnesikring. - 1 stk lysbryter (4 delt trådløst). - 2 stk taklamper montering. Kjøkken: - 6 stk. stikkontakter med jording og barnesikring - 1 stk. skinnspot montering. - 1 stk. komfyrvakt. Bad: - 2 stk stikkontakter i vegg. - opplegg med lysbryter til speillys. - opplegg til Varmtvannsbereder med fast tilkobling etter krav. - 1 stk. varmekabel for nedstøping - 1 stk. elektronisk termostat for varmekabel. - 8 stk. downlights med 1 stk. dimmer. Balkong: - 1 stk. stikkontakt ip44. - 1 stk. 2polt bryter

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Aurora Visjon Pojskic

Beskrivelse av arbeidet: - Sparkling og maling av alle vegger - Maling av tak i hele leiligheten - Maling av tak i våtrom med våtromsmaling - Maling av vinduer

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bulmak AS

Beskrivelse av arbeidet: - Flislegging av bad. - Flislegging av fliser mellom benkeplate og veggskap. - Sveisemembran på gulvet på badet. - Membran på veggene på badet.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Følgende arbeider ble utført av faglærte som en vennetjeneste. - Legging av laminatgulv og lister. - Montering av kjøkken. - Montering av nye dører. - Bygging av nye gipsvegger. - Legging av komposittgulv på balkongen.

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?

♦ Nei

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.



Adresse

Haganjordet 24, 1351 RUD

 Dato for energimerking
22.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-249273

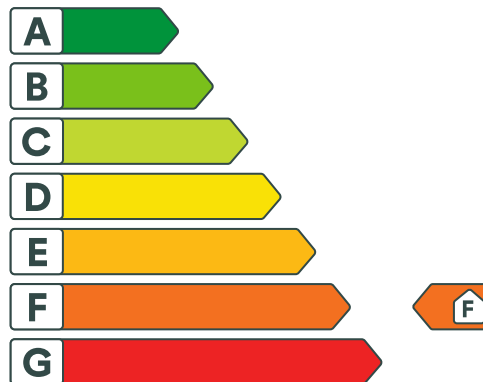
 Bygningskategori
Boligblokker

 Bygningsnummer
24874516

 Gårdsnummer
78

 Bruksnummer
17

 Seksjonsnummer
24

 Bruksenhetsnummer
H0301


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
1963

 Bygningstype
Leilighet

 Bruksareal
91,0 m²

 Oppvarmet bruksareal
91,0 m²

 Oppvarmet etasje
1

 Bygningsmateriale
Betong

 Oppvarming
Elektrisitet

 Ventilasjon
Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

263,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

261,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 769 kWh



Haganjordet 24, 1351 RUD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

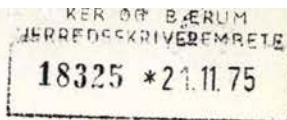
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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



O p p d e l i n g s b e g j æ r i n g
til

herredsskriveren i Asker og Bærum.

Eiendommen Jongsstubben 5-23, gnr. 49 bnr. 138, Sandvika i Bærum, begjæres herved oppdelt i 70 - sytti - selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste og vedliggende plantegninger.

Kjøpere av de enkelte seksjoner skal eie en ideell 70-del av gnr. 49 bnr. 138 og en ideell 70-del av eiendommens andel på 8/20-deler av fellesarealet gnr. 49 bnr. 136 i Bærum. Seksjonseierne skal ha eksklusiv bruksrett til sin bolig med ytre rom, en del også til en biloppstillingsplass med eller uten garasje/carport. Boligene skal kun brukes til beboelse sålenge nåværende reguleringsvedtekter er gjeldende. Endres disse, tar sameiermøtet stilling til eventuell annen anvendelse.

Fra sameievedtektene av 1/11.1975, som er bindende for seksjonseierne (sameierne), nevnes blant annet følgende bestemmelser:

Seksjonseierne skal selv sørge for det innvendige vedlikehold av sin bolig med tilhørende ytre rom.

Alle seksjoners andel av fellesutgiftene er en syttiendedel.

Bortleie av seksjonene må for fremtiden kun finne sted når det opprettes tidsbestemte leiekontrakter med maksimal lengde på tre år. Overdragelse og bortleie må godkjennes av sameiets styre. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne har ikke forkjøps-, innløsnings- eller oppløsningsrett som de etter norsk rett måtte ha.

Seksjonseierne må ikke uten styrets godkjennelse gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende seksjonene, liksom de er bundet av vedtak om forhold av eksteriørmessig betydning så som markiser o.l..

Det forbeholdes sameiet panterrett for kr. 10.000 i hver seksjon som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet i overensstemmelse med sameievedtekter og husordensregler.

Sameierne er forpliktet til hvert 10.år, første gang pr. 1/1.1986 å medvirke til regulering og tinglysning av panteforbeholdet i samsvarende med leveomkostningsindeksen, idet utgangspunktet for beregning er avlesningen pr. 15/11.1975.

Panteretten har prioritet etter kr. 43.880 til Den Østenfjelske Bykredittforening og kr. 9.570 til Oslo og Akershus Sparebank uten opptrinnsrett. Sameiet forplikter seg til å vike prioritet med sin panterett for pantobligasjoner inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler og sameiets styre har fullmakt til å foreta slik prioritetsvikelse.

Ved grovt og/eller vesentlig mislighold kan sameiet blant annet pålegge en seksjonseier å fraflytte.

- 2 -

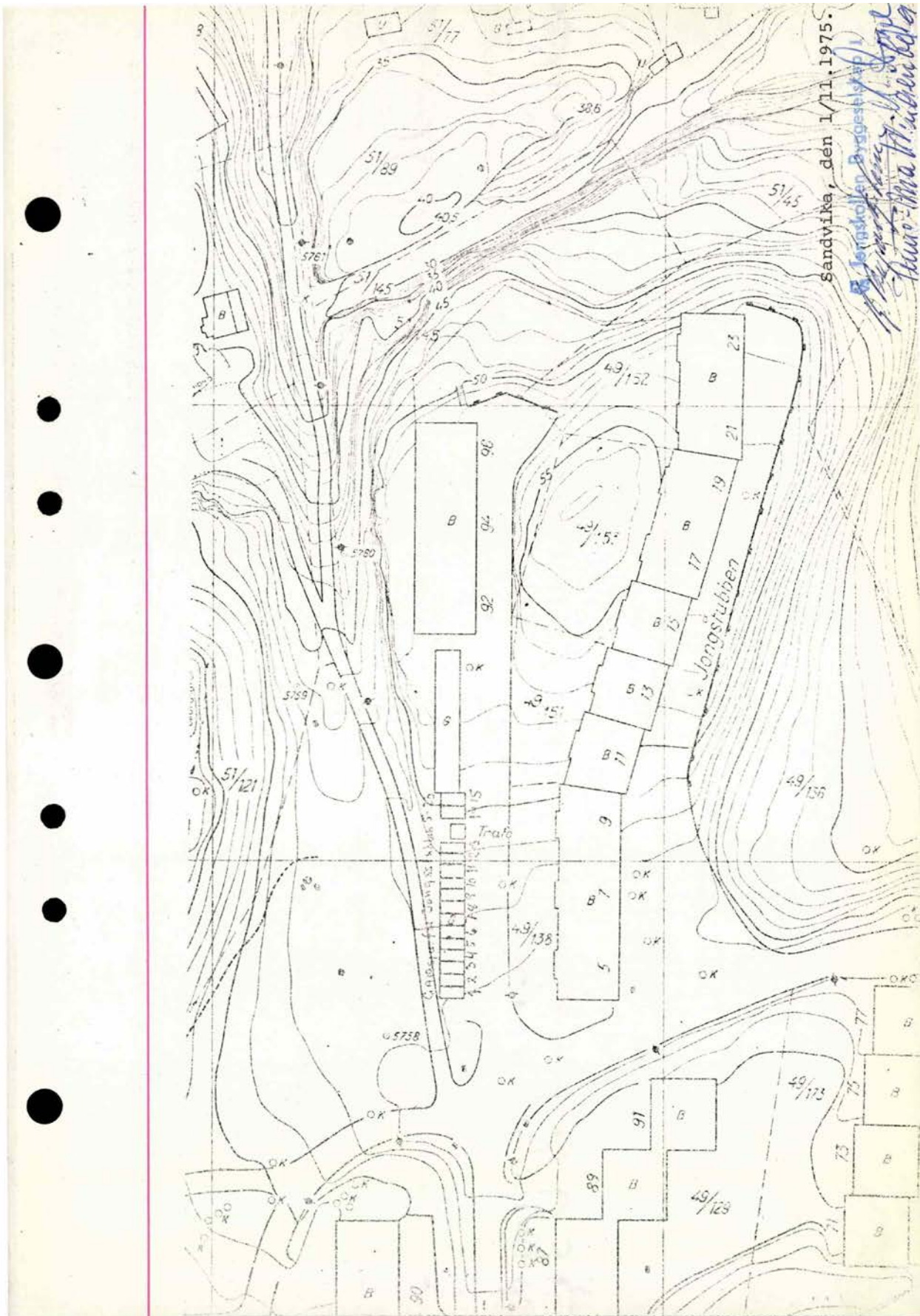
Seksjons- og bolig nr.	Postadr. Jongs- stubben	Eta- sje	Høyre =h Venstre=v	Kjeller- bod nr.	Bilplass med garasje	Car- port	Sameie- brøk
46	17	4	h	87, 92	8		1/70
47	19	1	v	96, 97		29	1/70
48	19	1	h	104, 105		31	1/70
49	19	2	v	95, 98			1/70
50	19	2	h	101, 106	7		1/70
51	19	3	v	94, 99	6		1/70
52	19	3	h	102, 107		32	1/70
53	19	4	v	93, 100		30	1/70
54	19	4	h	103, 108			1/70
55	21	1	v	110, 109		33	1/70
56	21	1	h	120, 121		36	1/70
57	21	2	v	111, 114			1/70
58	21	2	h	117, 122			1/70
59	21	3	v	112, 115		34	1/70
60	21	3	h	118, 123	5		1/70
61	21	4	v	113, 116			1/70
62	21	4	h	119, 124		35	1/70
63	23	1	v	126, 125		37	1/70
64	23	1	h	136, 137		40	1/70
65	23	2	v	127, 130	2		1/70
66	23	2	h	135, 138	4		1/70
67	23	3	v	128, 131	3		1/70
68	23	3	h	134, 139		38	1/70
69	23	4	v	129, 132	1		1/70
70	23	4	h	133, 140		39	1/70
							70/70
							=====

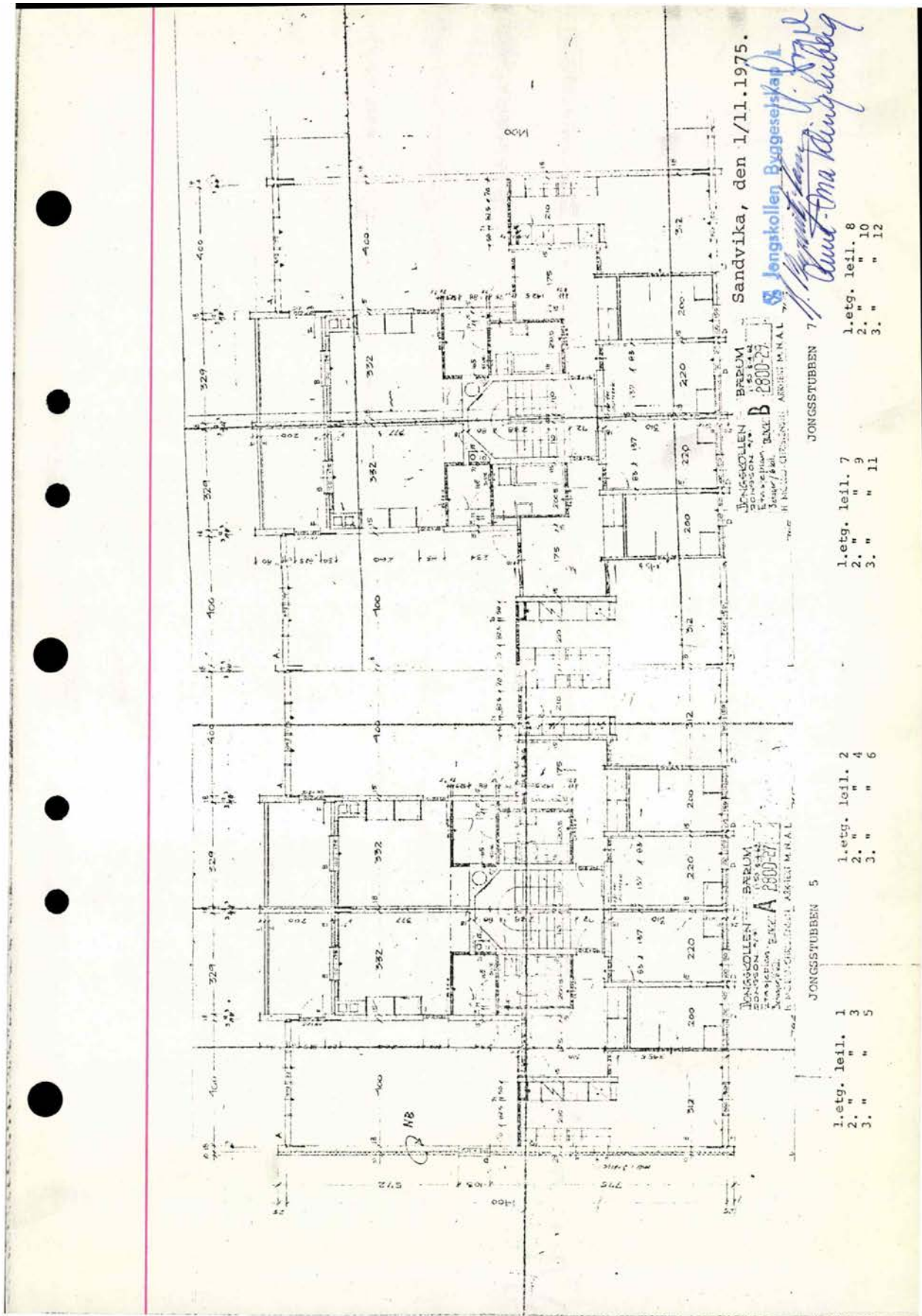
Sandvika, den 1. november 1975.

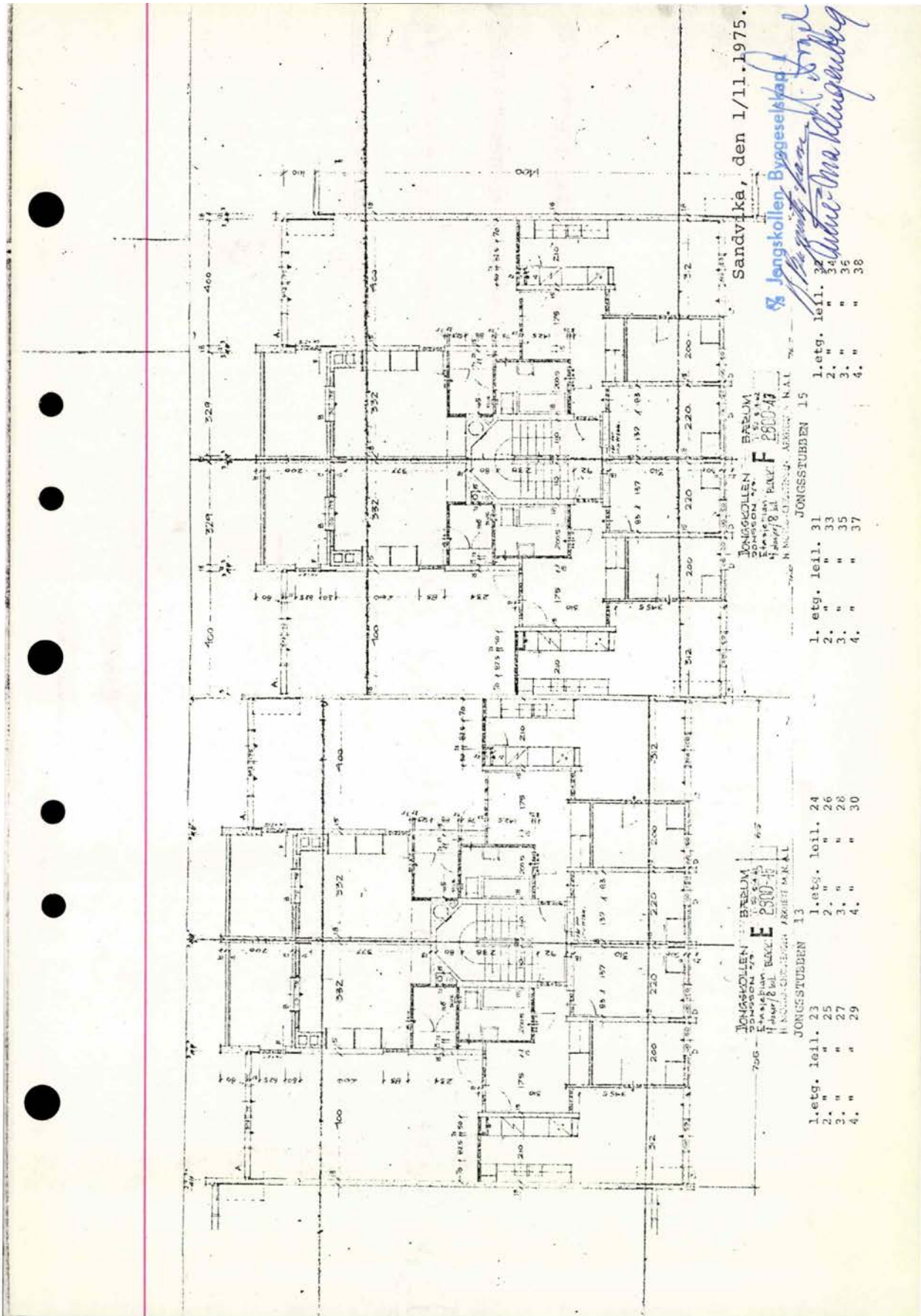
 Jongsollen Byggeselskap 1

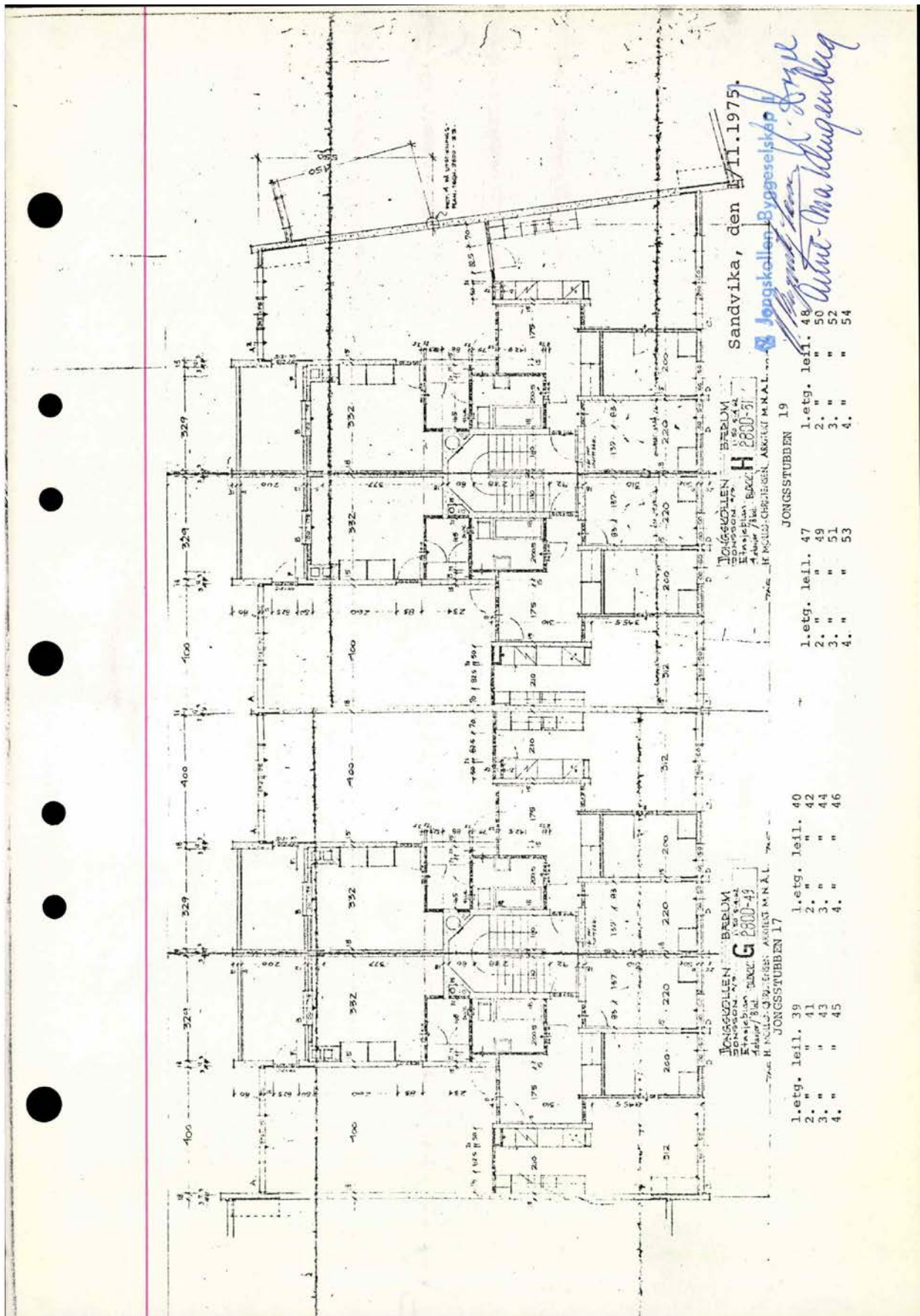
H. Magnusson
Anne-Maria Klingenberg

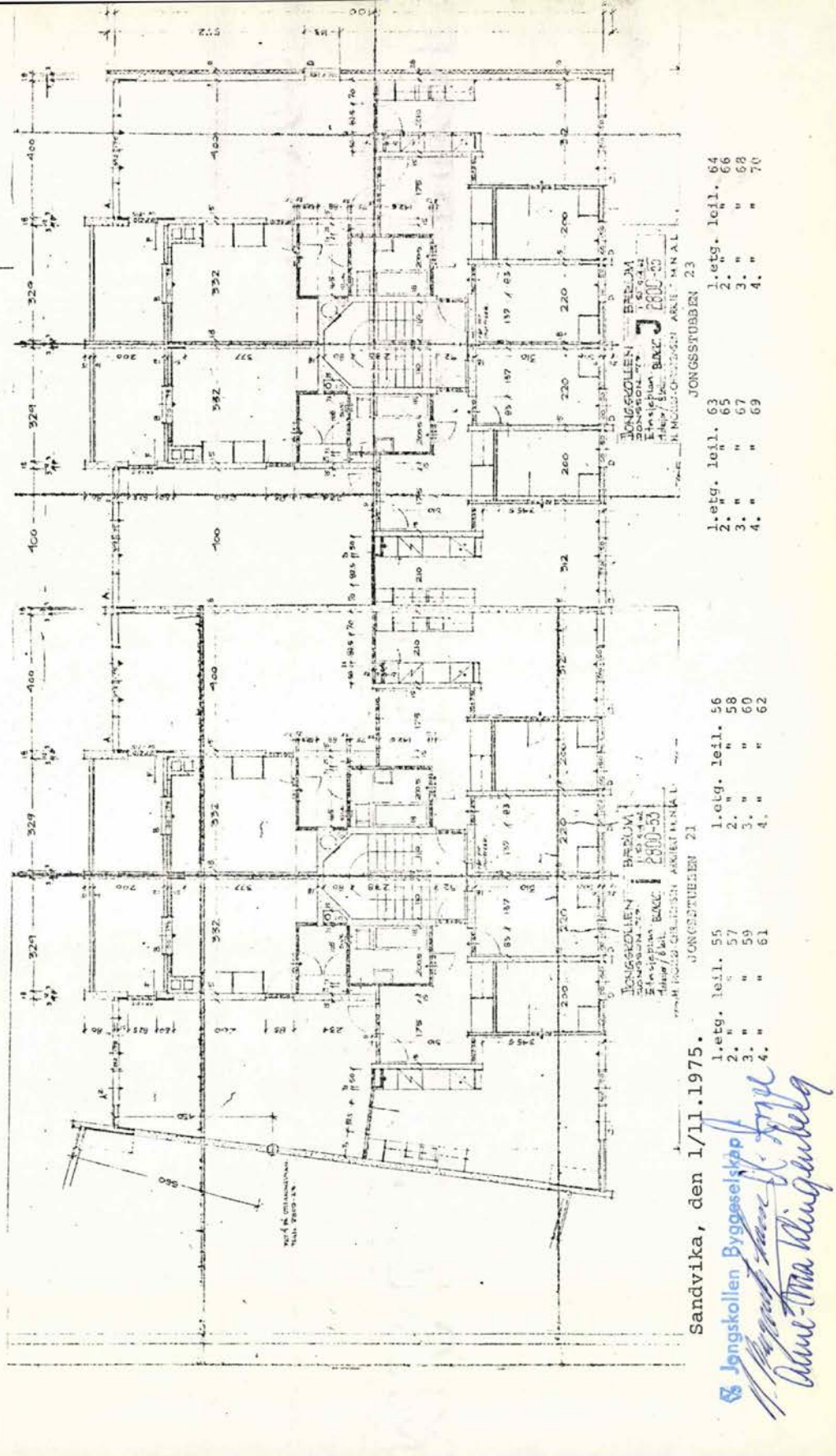
041

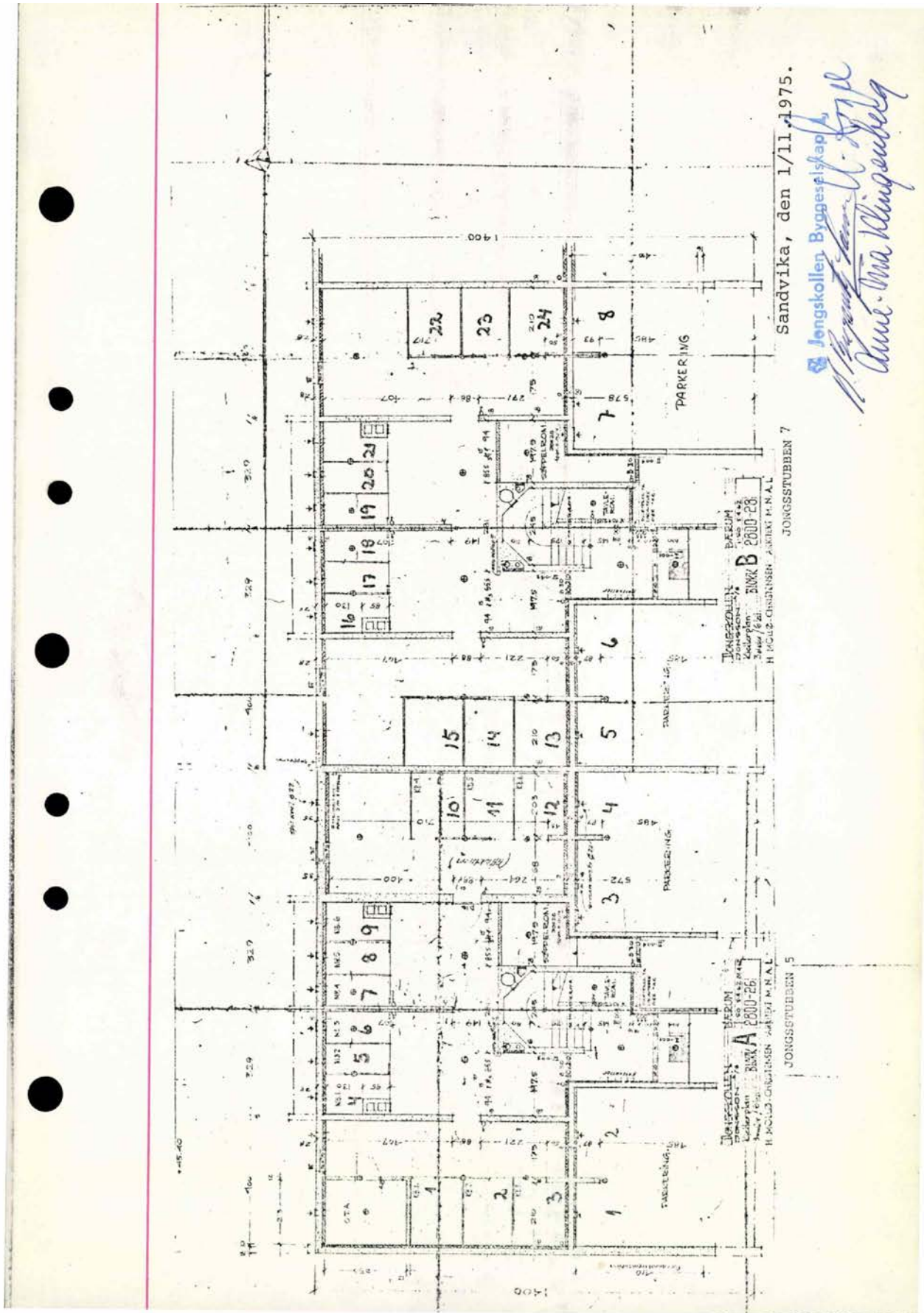


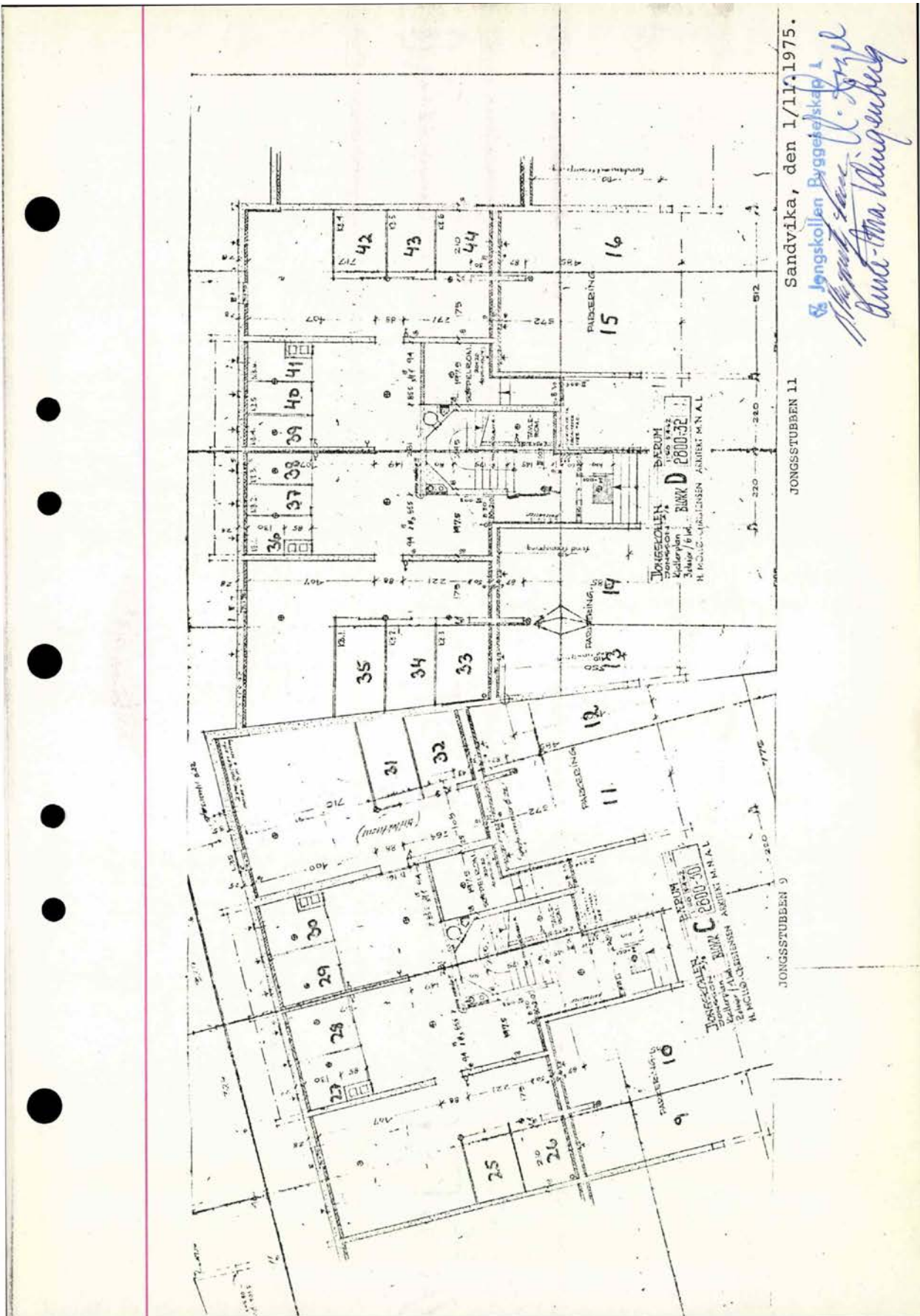


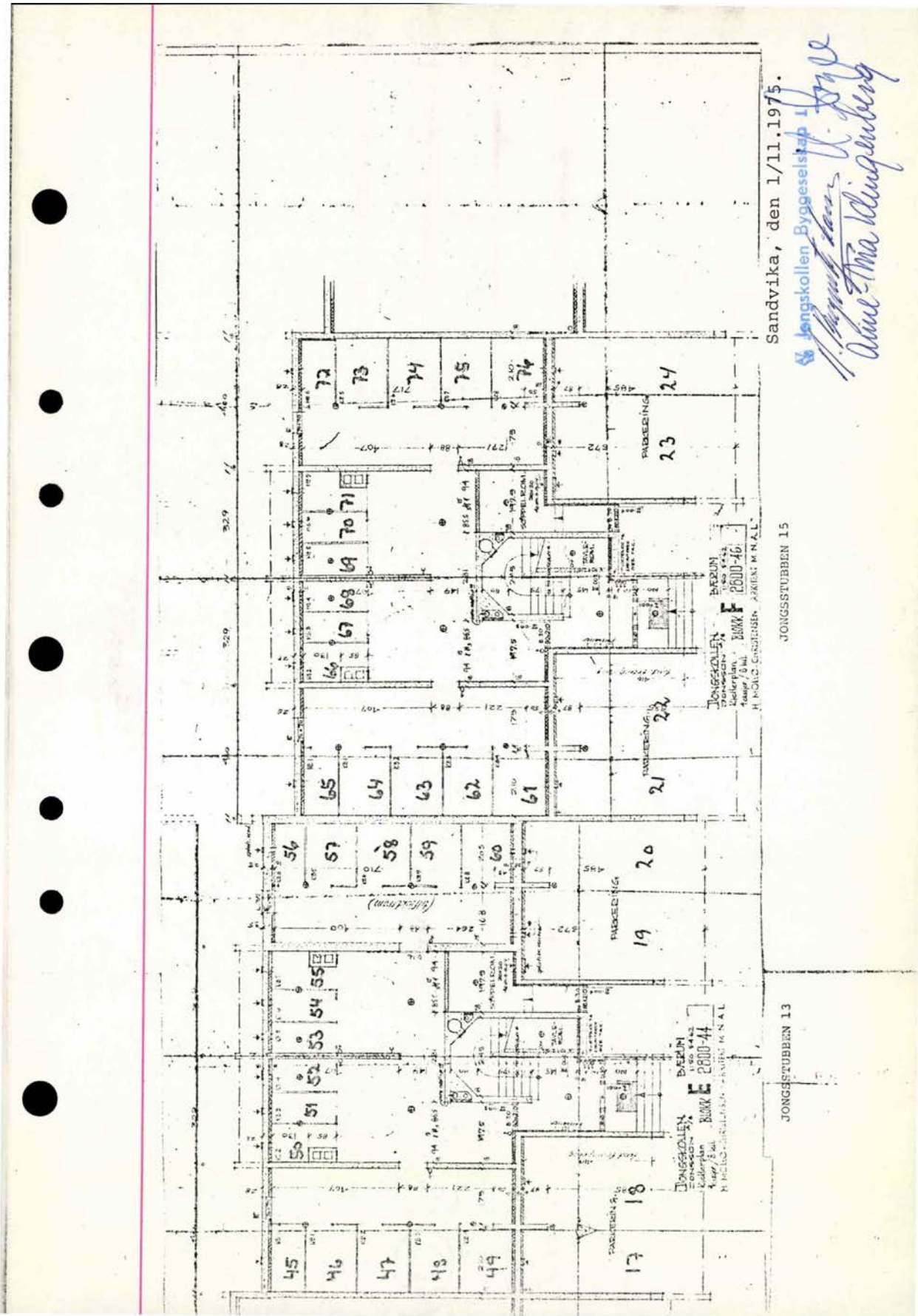


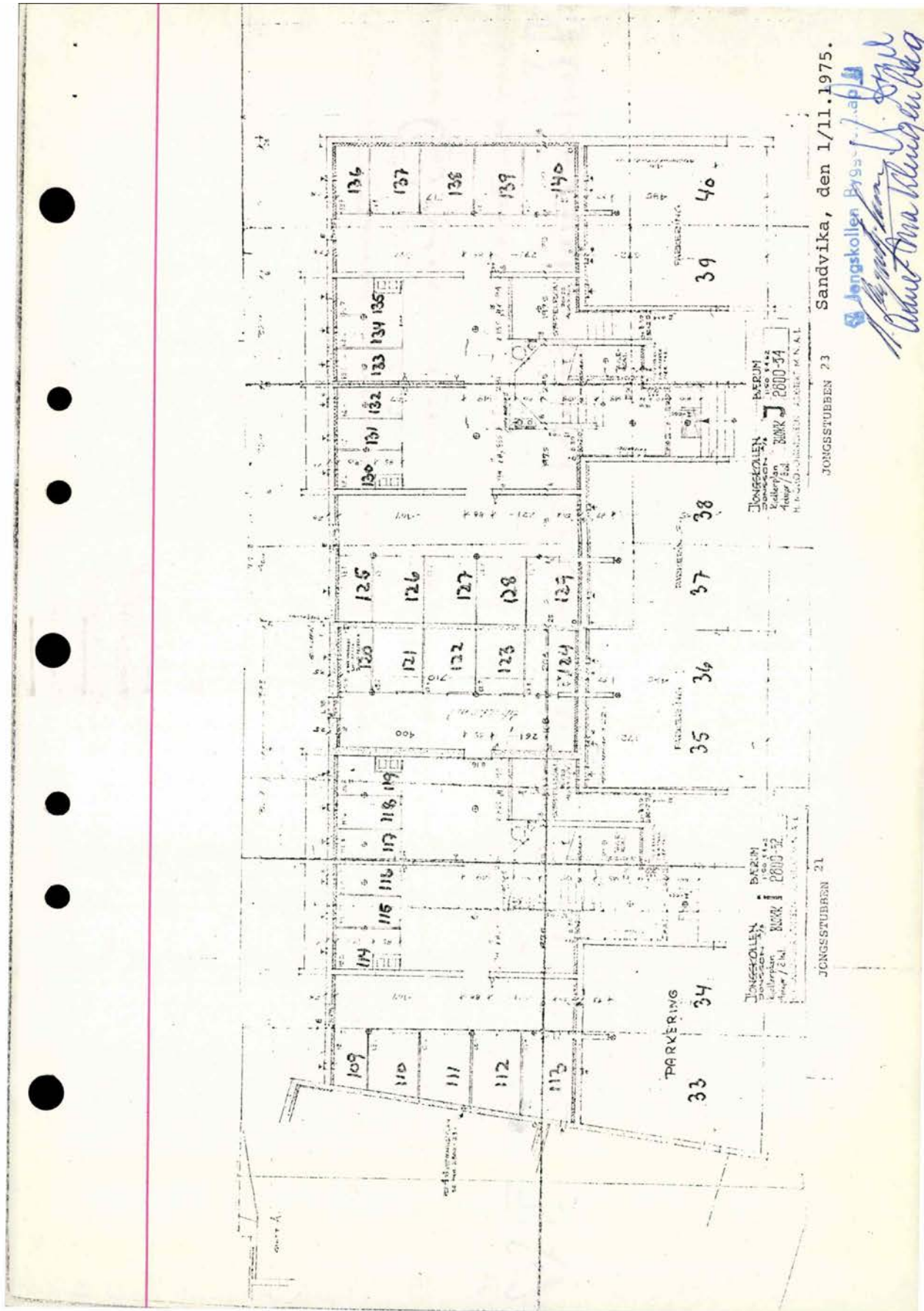


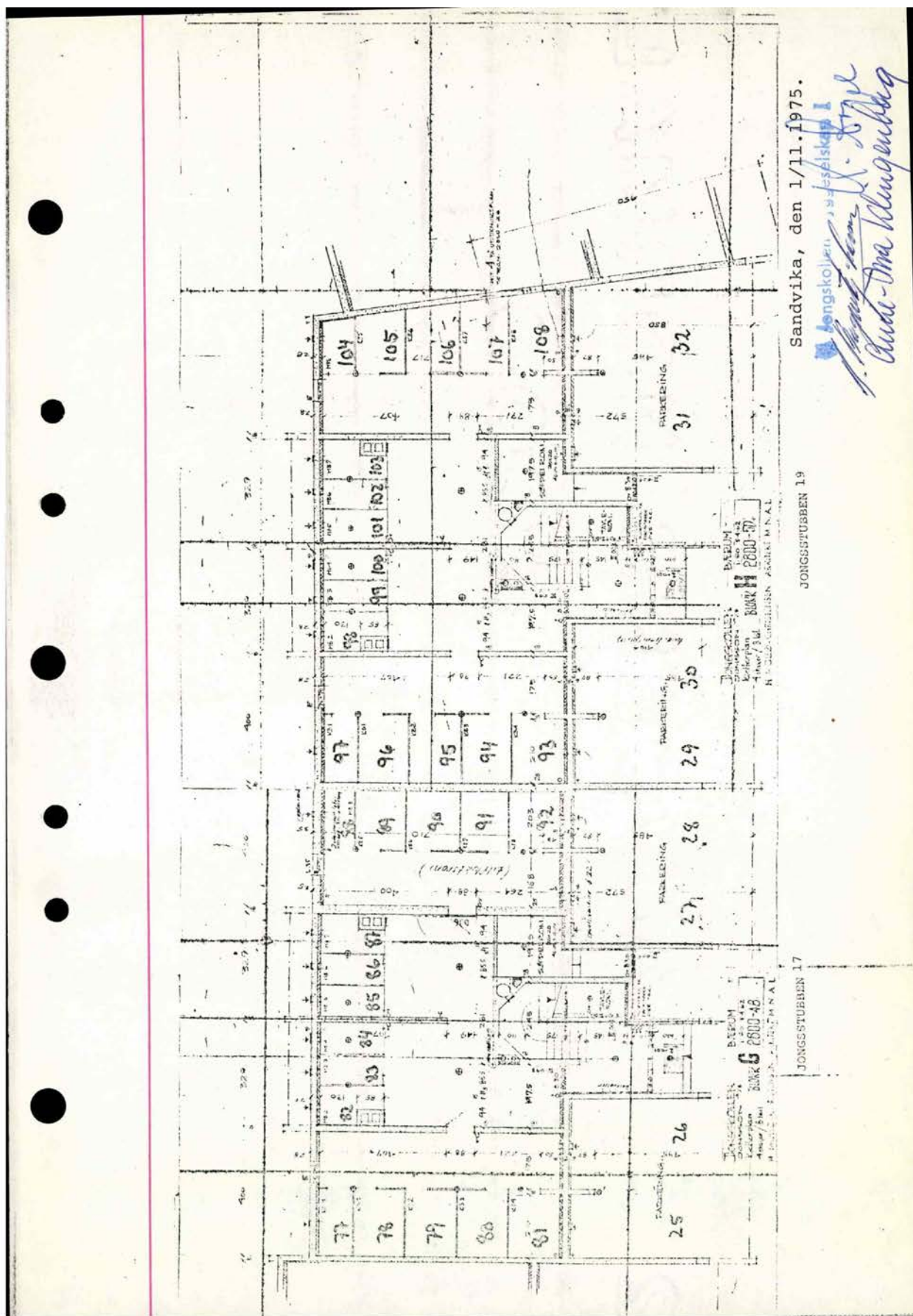


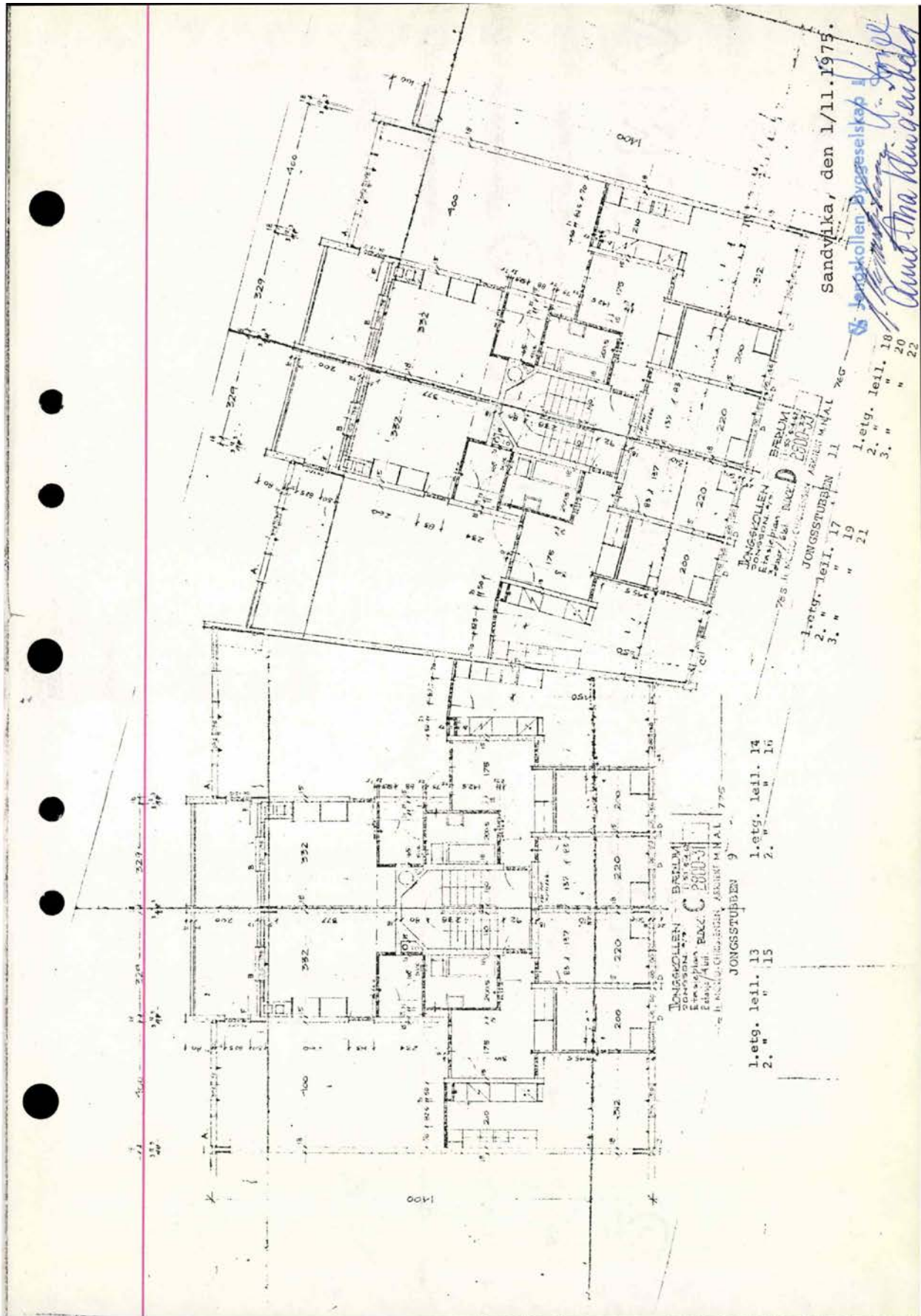












VEDTEKTER
FOR
JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

Vedtatt i sameiermøte den 28.04.2004 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, og med siste endringer pr. 11. april 2019 i h.h.t. den nye eierseksjon av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Jongskollen boligsameie 1 består av 70 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21.11.1975, dagboknr 18325. Hver seksjons brøk utgjør 1/70.

I sameiet inngår eiendommen Jongsstubben 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og 23 i gnr 49, bnr 138 og 8/20-deler av fellesarealet i gnr 49, bnr 136 i Bærum.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av denne eiendom i Bærum kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
SEKSJONENE

Til enhver eiendomsandel hører eksklusiv bruksrett til en bolig og to boder i kjelleren. En del eiendomsandeler omfatter også biloppstillingsplass, enten med carport eller med påstående garasje. Garasjen eies av vedkommende som disponerer plassen. Garasjen kan overføres til andre seksjonseiere. Også bruksrett til carport kan overdras.

De rom i kjelleren som ikke disponeres eksklusivt av de enkelte sameiere som boder skal benyttes i overensstemmelse med styrets anvisning.

Videre hører til hver ideelle eiendomsandel 1/70-del av 8/20-deler av fellesarealet gnr 49, bnr 136 i Bærum. Dette arealet benyttes og utnyttes i overensstemmelse med vedtak som blir truffet mellom sameierne av nevnte fellesareal. Dette er:

Jongskollen Boligsameie I	: 8/20-deler
Jongskollen Boligsameie II	: 4/20-deler
Jongskollen Boligsameie IV	: 3/20-deler
Jongskollen Boligsameie V	: 5/20-deler

Styret i Jongskollen Boligsameie I har ugjenkallelig fullmakt til å representere boligsameiets eiere i fellesarealsameiet.

En ideell eiendomsandel sammen med eksklusiv bruksrett til én bolig, boder, eventuelt biloppstillingsplass benevnes seksjon, og eieren av en seksjon benevnes som seksjonseier.

§ 3

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT. LADING AV EL BILER OG HC TILGANG TIL PARKERINGSPLASSER

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Ingen juridiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Dette gjelder dog ikke for seksjonene 2,3,4,6,7,8,10,11,12,13,14,16,17,18,20,21,22,24,25,26,27 28 30 33,35,36 37,39,40,41,43,45,47,48,51,52,53,54,57,59,60,61,62,65,66,68,69,70.

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

Ved utleie skal leiekontrakten inneholde henvisning til husordensreglene. Disse skal overleveres leieboeren med pålegg om at de skal etterkommes. Dersom leieboeren ikke behersker norsk, skal husordensreglene ved utleierens forføyning oversettes til et språk leieboeren behersker.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn jf. eierseksjonsloven § 25.

Det er for tiden ikke mulighet for å etablere ladestasjoner i sameiet for di dette vil utløse svært store kostnader for fellesskapet. Dette antas å utgjøre saklig grunn for å nekte. Styret følger utviklingen i tiden fremover for å løse en slik ordning.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt handicaplass å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 4

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne med 1/70 part på hver.

I tillegg betaler carportbrukerne 6,5 % og garasjeeierne 2,5 % av det månedlige beløp for disponering av biloppstillingsplass. Beløpet avrundes til nærmeste 5 kroner.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentstak) for samtlige seksjoner.

Alle seksjonseiere plikter i tillegg til de ordinære fellesutgiftene å betale et beløp som fastsettes årlig av styret for vedlikehold av fellesarealene. Seksjonseiere som deltar eller er representert ved leietaker e.l. på dugnad eller lignende vedlikeholdstiltak, kan fritas for denne betalingsplikten. Styret kan ikke gi betalingsfritak for seksjonseiere som ikke er registrert som møtende dugnad, uansett om årsaken er sykdom, arbeid, fravær eller annet.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 5 VEDLIKEHOLD

§ 5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører, samt vedlikehold av dets bevegelige deler innvendig.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, også utskifting av vinduer, terrassedører og sluk med grenrør til hovedledning. Sameiet organiserer slik utskifting, og den enkelte seksjonseier betaler for dette som tidligere praktisert.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Garasjene vedlikeholdes av garasjeeierne. Styret i sameiet kan gi garasjeeierne pålegg om å opprettholde akseptabelt vedlikehold av garasjene – og eventuelt foreta utskifting av garasjene.

§ 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 etter § 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Utskifting av ytterdører til bygningen og leilighetene er sameiets ansvar.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder. Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 5.3. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av den nye lovens § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

§ 5.4. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 5.2, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 5.5. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter § 5.3 og § 5.4 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter § 5.3 eller § 5.4 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Sameiermøte kan med alminnelig (simpelt) flertall fastsette ekstraordinære a-konto innbetalinger for å øke sameiets inntekter.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erververe av en seksjon må søke om samtykke til overtakelse, og samtykke er nødvendig for å få tinglyst overdragelsen. Styret er bemyndiget til å gi samtykke til overdragelse, og erververen av seksjonen betaler et overdragelsesgebyr som fastsettes av styret. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi slikt samtykke.

§ 8 STYRET

Boligsameiet skal ha et styre bestående av en leder og 3 – 5 styremedlemmer med 2 vararepresentanter.

Styremedlemmene og varamedlemmene velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år om gangen. Det velges to eller tre nye styremedlemmer og to varamedlemmer hvert år alt etter hvor mange som trer ut av styret. Styrets leder velges særskilt for et år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9 STYRETS OPPGAVER OG KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal ajourføre oversikt over hvem som har bruksrett til carporter og hvem som eier garasjer.

Styret gis fullmakt til å innføre merking og skilting på eiendommen og iverksette borttauing av ulovlig parkerte biler, vrak, uregistrerte biler eller biler som hindrer uttrykning, uttrykingskjøretøy og brøytebiler m.v. Styret har fullmakt til å gi parkeringsregler for sameiet.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene eller godkjennes på påfølgende styremøte.

§ 11 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet. Siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet av det ordinære sameiermøtet er 31. januar hvert år.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom det ikke innkalles til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor
- Valg av valgkomité
- Driftsbudsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Vedlikehold som ikke går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som ikke representerer noen standardheving, kan vedtas med alminnelig (simpelt) flertall - uansett kostnad.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14 OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt, bortsett fra for kommunalt eide seksjoner.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstands-medlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være godkjent registrert eller statsautorisert revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende eierseksjonen, eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20 OVERFØRING AV BRUKSRETT TIL CARPORTER

Med henvisning til oppdelingsbegjæring av 1975 er det gjort følgende endringer med hensyn til bruksrett til carporter:

- Bruksretten til carport nr 1 er ved egen avtale mellom de berørte sameierne datert 5. juli 1999 overført fra seksjon nr 16 til seksjon nr 3.
- Bruksretten til carport nr 10 er ved egen avtale mellom de berørte sameierne datert 5. juli 1999 overført fra seksjon nr 13 til seksjon nr 16.

Styret har ugjenkallelig fullmakt til å godkjenne slike overdragelser av bruksrett, oppdatere denne paragrafen i vedtektene og sørge for at vedtektene til enhver tid er registrert i Foretaksregisteret. Alle slike endringer og registreringer skjer for de berørte sameiernes regning og risiko. Kopi av alle avtaler om overdragelser som nevnt i denne paragraf skal sendes til styret.

§ 21 REGISTRERING OG RETTSVERN

Boligsameiets vedtekter skal registreres i Foretaksregisteret, jfr Lov om eierseksjoner § 11.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse ovenfor, har uten tinglysing rettsvern mot sameiernes kreditorer og mot senere rettsstiltelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen gjelder ikke panterett, jfr Lov om eierseksjoner § 28.

§ 22 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 23 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §26 og §27.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 24

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

HUSORDENSREGLER

for

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

(med endringer sist vedtatt på årsmøte 25.4.2013)

1. Den grunnleggende regelen for alle beboerne i sameiet må være å vise hensyn til hverandre. Ro og orden er et nødvendig bidrag til trivsel og godt naboskap.
2. Om natten, etter kl 23.00, bør gatedøren være låst.
3. Trappegangen skal vaskes hver uke. Hver oppgang kan innrette seg som det passer, enten ved leiet hjelp eller ved at hver leilighet tar sin tørn. Det bør dog fastsettes faste vaskedager.
4. Fellesrommene i kjellerne skal ikke benyttes som lagerplass for beboerne, bortsett fra oppbevaring av sportsutstyr og barnevogner. Sesongbetont sportsutstyr skal stues vekk i den tid av året det ikke brukes.

Andre gjenstander som oppbevares i fellesrommene i kjellerne, kan kastes av styret uten varsling på forhånd. Dersom styret får kunnskap om hvem som har hensatt gjenstander på fellesarealer og som påfører sameiet kostnader, kan styret kreve at vedkommende seksjonseier dekker sameiets utgifter med tillegg av et gebyr som fastsettes av styret.

5. Det som oppbevares i bodene må ikke ved lukt eller fuktighet sjenere omgivelsene eller skade bygningen. Lufteventiler i fellesrom og boder skal holdes lukket i vinterhalvåret og åpne i sommerhalvåret.
6. Søppelrom og søppelstativ skal holdes rene. Alt søl må unngås. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn eller legges i plastposer. Glassavfall og andre skarpe gjenstander må pakkes særlig omhyggelig. Avfallet skal legges i de merkede sekkene som deles ut av renovatøren to ganger pr år.

Dersom det er nødvendig å kaste annet avfall enn husholdningsavfall som f.eks i forbindelse med opprydding, flytting m.v, kan merkede renovasjonssekker kjøpes i ruller a fem stk i de fleste dagligvareforretningene i Bærum.

Alt papir m.v skal legges i de oransje sekkene som benyttes for papirinnsamling. Det skal ikke legges plast, plast- og aluminiumsbelagt papir i disse sekkene. Drikkekartong må legges i egen plastpose før den plasseres i innsamlingssekken. Har du mer papir enn du får i sekkene, kan dette bantes godt sammen og settes sammen med sekkene. Det samme gjelder kartong og annen stor emballasje. Papirinnsamlingen utføres hver måned av Norsk Gjenvinning på oppdrag fra Bærum kommune. Hentetabell som viser hvilke datoer papirinnsamlingen skjer blir distribuert ved årsskiftet.

Juletrær må den enkelte sørge for å få hugget opp og kastet/brent. Det må ikke kastes juletrær, planteavfall og lignende på plenen eller andre uteområder.

Løst gods eller avfall i umerkede sekker vil ikke bli tatt med av renovatøren med mindre det gjøres avtale med renovatøren om avhenting mot betaling.

Tiloversblevne, ledige sekker må tas vare på til bruk ved ekstraordinære behov, f.eks etter langhelger og lignende. Renovatøren har plikt til å kjøre bort merkede sekker selv om antallet overstiger det normale.

Det er ikke tillatt å benytte søppelrommene til hensetting av sportsutstyr eller annet, og adkomsten til søppelrommene skal til enhver tid være uhindret. Foreldre bes påse at deres barns leke-/sportsutstyr ikke blir hensatt her.

Parafinfat tillates ikke hensatt i noen del av inngangspartiet, jfr brannforskriftene. I boligblokker kan hver husstand oppbevare inntil 10 liter B-væske (parafin) eller 50 liter C-væske (diesel).

7. Risting av tepper og lignende fra vinduer eller veranda er ikke tillatt. Lufting av tøy eller tørking av vask er tillatt på veranda når tøyet henges så lavt at det ikke rager over verandaens rekkverk. For øvrig må banking av tepper og lignende foregå utendørs slik at det ikke er til sjenanse for andre.

Med unntak for elektrisk grill eller gassgrill er det ikke tillatt å foreta grilling på verandaen. Bruk av grill medfører stort ansvar og en naturlig følge av grilling på verandaer er at naboer blir påført røyk- og luktplager. Grilling bør derfor skje i samråd og forståelse med naboene.

8. Omfattende betongarbeider/boring
Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter skal varsles ved skriftlig oppslag i egen oppgang og nabooppgangene minimum to døgn før arbeidet igangsettes. Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes.
9. Det må vises forståelse for barns lek på eiendommen, og foreldrene må påse at barna ikke leker i oppganger og kjellerrom, kaster/sparker bal mot vegg eller spiller fotball i Jongsstubben. Grøntarealer kan disponeres til lek, dog ikke til fotballparking og sykling.
10. Carporteiere plikter å holde sin carport rent og fri for alle gjenstander, herunder også gjenstander som er knyttet til selve bilen. Husk at det gjelder inngangspartiet for oss alle. Rusing av motor og tomgangskjøring for oppvarming er forbudt på hele eiendommen.

Parkering foran inngangspartiene er ikke tillatt, bortsett fra ved av- og påstigning og av- og pålessing. Parkering må ikke hindre fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, snørydding, bruken av biloppstillingsplasser mv.

Det er kun tillatt å oppbevare bil og tilbehør til bil i garasjen. Tilbehør til bil vil si dekk, takstativ, takboks m.v. En bil med "normal" størrelse skal under enhver omstendighet ha plass til å parkere i garasjen.

11. Det tilpliktes alle å verne om sameiets bygning, grøntanlegg m.v. Således må ikke sykler, ski, kjelker m.v. henges mot vegg eller dør, ute eller inne, slik at sår og merker oppstår. Hunde- og katteeiere må påse at deres firbente venner ikke benytter inngangspartier, fasader, grøntanlegg eller småbarns lekesteder til avtrede. Ekskrementene skal tas vare på i dertil egnede plastposer og legges i

søppelsekkene. Hunder skal føres i bånd og være under kontroll på sameiets eiendom.

12. Fryse-/kjøleenhet kan plasseres i egen kjellerbod, og skriftlig melding om dette må sendes til styret. Ønskes den plassert utenfor boden, må tillatelse innhentes fra samtlige beboere i oppgangen.
13. Ønskes strømforsyning til fryse-/kjøleenhet eller motorvarmerkontakt tilknyttet gårdens elektriske anlegg, må tillatelse innhentes fra styret, og opplegget utføres av autorisert installatør. Felles stikkontakter i fellesrommene i kjelleren tillates ikke benyttet for tilkopling av fryse-/kjøleenhet eller motorvarmerkontakt.

Strømforbruket som er knyttet til gårdens elektriske anlegg belastes sameierne. Styret fastsetter den årlige avgiften og sender regning etterskuddsvis ved årsskiftet. Enhver endring i uttak av strøm fra gårdens elektriske anlegg til ovennevnte formål skal rapporteres skriftlig til styret.

14. Oppgangene kan etter skriftlig søknad til styret montere utvendige vannkraner. Frostsikker utførelse skal benyttes, og styret vil angi tekniske spesifikasjoner ved behandling av søknaden.

Beboerne i de oppgangene som har montert utvendige vannkraner må selv sørge for å anskaffe og oppbevare hageslange med tilbehør. I tillegg må beboerne i Jongsstubben 21, der det ikke er montert frostsikker utførelse, sørge for at røropplegget tømmes for vann om høsten, slik at det ikke oppstår frostskafer og lekkasjer.

Alle vannkranene er sameiets eiendom og kan benyttes av alle sameierne. Det er ikke lagt noen begrensninger på bruken av vannkranene, men bilvask må foregå utenfor de respektive beboernes innganger. Misbruk kan medføre at styret treffer tiltak som regulerer bruken av disse slik at det ikke er til sjenanse for andre.

15. Fjerning og beskjæring av busker og trær på sameiets fellesarealer skal kun skje i regi av styret.
16. Det er ikke tillatt å skyte opp eller benytte noe form for fyrverkeri e.l nærmere enn 50 m fra boligblokken.
17. Sameierne plikter til enhver tid å merke sin postkasse og ringeklokke/porttelefonanlegg på en slik måte at det samsvarer med de andre i oppgangene og slik at det gir et helhetlig og ordentlig inntrykk. Dette gjelder ikke minst ved utleie.
18. Ved selvtækt eller annet brudd på sameievedtektene og husordensreglene må den eller de som har begått selvtækt eller brudd på sameievedtektene og husordensreglene rette opp skaden, eventuelt betale erstatning for det som er beskadiget til sameiets felleskasse. Erstatning skal kun benyttes i de tilfellene der styret anser det som upraktisk å rette opp skaden. Erstatningen skal stå i forhold til gjenanskaffelsesverdien for det som er ødelagt. Dersom sameiet pådrar seg utgifter ved sameiers brudd på sameievedtekter og/eller husordensregler, må slike utgifter dekkes av vedkommende sameier.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkelser
- 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.



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: Jongsstubbyen 11
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 viderefremidlet 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