



aktiv.

Jongsstubben 11, 1337 SANDVIKA

**Luftig og lys 4-roms selveier |
Sentral og barnevennlig
beliggenhet | Stor vestvendt
terrasse | Carport | Peis**



Eiendomsmegler / Partner

Tommy Stenseth

Mobil 948 49 757

E-post tommy.stenseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 137 863,-
Omkostn.: Kr 128 520,-
Total ink omk.: Kr 5 216 383,-
Felleskostn.: Kr 4 826,-
Selger: Sissel Finstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 91/96 kvm
Tomtstr.: 9635.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 138
Gnr. 49, bnr. 136
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1008250092

Luftig og lys 4-roms selveier | Sentral og barnevennlig beliggenhet | Stor vestvendt terrasse |

Lys og luftig 4-roms 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.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har en gjennomgående og svært gjennomtenkt planløsning. Den inneholder blant annet entré, bad, tre soverom, separat spise- og stue, romslig stue og delvis åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en 7 kvm veranda.

Noen høydepunkter:

- Stor og luftig stue
- Separat spise- og stue
- God standard
- Meget god planløsning
- Veranda med kveldssol
- Peis
- To kjellerboder
- Svært populært og barnevennlig boområde
- Veldrevet sameie

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	60
Energiattest	65
Nabolagsprofil	71
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Kjellerbod

BRA-e: 3 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 91 m² Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det to kjellerboder på 1,9m² og 3,2m².

Bod er merket med nr.1N.

Bod areal utgjør til sammen 5m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 6,7m² og er avrundet til 7m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9635.2 m²

Tomtebeskrivelse

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.

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet rett utenfor Sandvika sentrum: Denne leiligheten ligger i et svært attraktivt område, like utenfor Sandvika sentrum. Her har du umiddelbar nærhet til alle servicetilbud, shopping, kafeer og restauranter. I tillegg er du nær sjøen og flotte turområder, med enkel tilgang til offentlig transport, samt flere skoler og barnehager i nabolaget.

Aktivitet og fritid: Området byr på vakre turmuligheter langs Sandvikselven, og den populære kyststien tar deg fra Sandvika til idylliske friområder, naturreservater og parker. Kalvøya og Kadettangen, som ligger i kort avstand, er perfekt for sommeraktiviteter med nydelige strender og båtturer til øyene i nærheten. Kadettangen har nylig blitt oppgradert til en toppmoderne badestrand. Kalvøya byr også på fine rekreasjonsmuligheter. Du har kort vei til turstier ved Bærum sykehus, Dælivann og Kolsåstoppen, samt fantastiske friluftsområder i Vestmarka, ideelt for både sommer- og vinteraktiviteter. Om vinteren kan du også nyte skibakker på Kolsås og Kirkerudbakken, som har åpent både helger og kvelder. Flere treningssentre finnes i nærheten, spesielt rundt Sandvika.

Leiligheten har en førsteklasses beliggenhet med alt du trenger i umiddelbar nærhet. Sandvika sentrum byr på et bredt spekter av butikker, spisesteder og kulturtilbud, inkludert kino, teater, kulturhus og bibliotek. Sandvika Storsenter har et stort utvalg for enhver smak, og de sjarmerende butikkene i den gamle gågaten gir en hyggelig handleopplevelse. I tillegg er Bekkestua bare en kort tur unna, med sitt moderne kjøpesenter, restauranter, treningssentre og andre servicetilbud.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i betong konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag. Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger. Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører).

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

INNSENDIG

Overflater - TG 2

Overflater fremstår med generell stor bruksslitasje, deler av parkett i stue og entre er nedslitt. Øvrige flater har en del slitasje.

Radon - TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmålinger fra eier/styret, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Pipe og ildsted - TG 3

Pipevanger er ikke synlige. Pipevanger er kledd igjen med strie i stue. Krav i forskrift til mursteinspipe, er 4 synlige sider, dette for å evt. avdekke riss og sprekkdannelse i pipe.

Innvendige dører - TG 2

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere

VÅTROM

Overflater vegger og himling - TG 2

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Overflater Gulv - TG 2

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er på badegulvet målt 8 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen

men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme. Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Eier opplyser at varmekabel er defekt.

Sluk, membran og tettesjikt - TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran på vegger er over 15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran rundt avløpsrør for servant mangler.

Sanitærutstyr og innredning - TG 2

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er avvik:

Det er observert riss i servant. Innredning med garnityr fremstår med normal funksjonalitet, TG 2 er gitt grunnet slitasje på pakninger og andre slitedeler.

Ventilasjon - TG 2

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken

Overflater og innredning - TG 2

Det er observert noe svelling i underkant av benkeplate, samt i bunnplate i benkeskap. Enkelte fronter er noe avskallett.

Avtrekk - TG 2

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG 2

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system på kjøkken.

Avløpsrør - TG 2

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Varmesentral - TG 2

Varmekabel på bad er defekte. Feil på varmekabel er ikke lokalisert.

Varmtvannstank - TG 2

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må

kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Elektrisk anlegg - TG 2

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse; Sprekk i en veggflis.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Total renovering.

Arbeid utført av; Bærum håndverker senter.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse; Total renovering.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse; Regner med det er meldt av Bærum håndverker senter.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse; Har vært skjeggete i i felles kjeller.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse; Abonnement i carport. Carport følger med leilighet.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Hele blokken fikk nye gulv og vegger på veranda for ca.10-12 år siden av firma jeg ikke husker navn på. I regi av sameiet.

Arbeid utført av; Vet ikke.

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

Ja

Beskrivelse; Som nevnt tidligere har det vært påvist skjeggkre i felles kjeller. Dette er utbedret.

Standard

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

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.

Hvitevarer

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

Hvitevarer som medfølger:

Integrert komfyr og oppvaskmaskin. Frysenskap kan også medfølge. "

Kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

Moderniseringer gjort av eier:

2005 Overflater Oppussing av kjøkken og bad, Arbeidet er utført via Bærum Håndverksenter AS.

2005 Kjøkken Montering av kjøkkeninnredning med hvitevarer. Arbeidet er utført via Bærum Håndverksenter AS.

2005 Bad Montering av innredning og garnityr på bad. Arbeidet er utført via Bærum Håndverksenter AS.

2005 El-arbeid Montering av El-anlegg på kjøkken og bad. Arbeidet er utført av ABO Inatsallasjon AS.

2005 VVS-arbeid Montering av røropplegg på kjøkken og bad. Arbeidet er utført av Rørleggermester Stein Gulset AS.

2025 VVS-arbeid Omlegging av avløpsrør under servant. Arbeidet er utført via Bærum Håndverksenter AS.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger en carport. Det er ferdig opplegg for etablering av elbil-lader. Man må ringe ladeselskapet for å bli tilkoblet. Ellers er det en felles parkeringsplass for beboere, samt gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

8164927

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektriske panelovner.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. De totale felleskostnadene for sameiet var på 927 206,- i 2024.

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boligen i Bærum kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 333 693

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 334 772

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt. oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for tv/internett.

Tilbud 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

Felleskostnader kr 4.274,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr 262,- pr. md.

Carport kr 290,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.826,- pr. md.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 826

Andel Fellesgjeld

Kr 137 863

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2025

Andel fellesformue

Kr 17 178

Andel fellesformue dato

31.12.2024

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.

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.

Brøyt: Styret har i vinter vært i tett dialog med firmaet som har ansvaret for brøyt og strøing hos oss. Styret har vært tett på og vært tydelige på hva de forventer i henhold til avtalen gjort med firma. Styret er ikke fornøyd med jobben gjort av dette firmaet hverken i år eller i fjor, og er derfor i prosess med å hente inn flere anbud. Styret vil ta stilling til de ulike anbudene når de kommer og etter det gjøre en beslutning knyttet til brøyting som vil gagne hele sameiet. Styret avventer tilbud fra et par aktører og er forberedt på at en bedre løsning kan medføre høyere kostnader.

El-bil lading og Elway:

Styret har i løpet av høsten hatt tema el-bil lading og Elway oppe til diskusjon gjentatte ganger. Det har vært utfordringer i forbindelse med overgang til ny modell/ ordning for lading. Dette har ført til at styret har hatt tett dialog med Elway, noe som etter hvert førte til at vi skjønnte vi måtte se på dette nærmere, og at vi fremmer dette som en sak på årsmøtet.

Dugnader og i varetakelse av fellesarealer:

Styret deltok på dugnad i mai, som forrige styret var ansvarlige for. Videre har styret sørget for at det ble en endring i beplantning i inngangspartiet i tett samarbeid med en av sameierne i blokken. Styret arrangerte så en høstdugnad hvor rydding av fellesarealer var i hovedfokus, dette fordi styret så at mye av fellesarealene ble brukt til oppbevaring av private eiendeler som ikke hadde plass eller tillatelse til å bli oppbevart i felles arealer.

Utskifting av vinduer:

I et samarbeid med Signum, som også skiftet ut vinduer hos flere sameier, har styret sørget for at vi har fått byttet vinduer. Det er byttet ut vinduer i alle kjellere, dette var nødvendig da det ikke var gjort før. I tillegg er de vinduene på toppen av oppgangene hvor dette var nødvendig byttet ut.

Ventilasjon:

Styret har etter innstillingen fra årsmøtet i fjor, knyttet til dårlig inneluft og manglende trekk i peis, hentet inn anbud og sørget for at vi får en gjennomgang av ventilasjonssystemet i sameiet. Vi vil samtidig få dette renset, gjennomgangen vil skje i uke 15-17. I den forbindelse må 'Aktiv Ventilasjon' sikres tilgang til alle leiligheter, og de vil ha med seg noe utstyr for å kunne gjøre umiddelbare utbedringer. Det vil bli utarbeidet en rapport for hver leilighet etter gjennomgangen, og om det kreves utbedringer eller endringer blir det opp til den enkelte eier å gjennomføre disse innen

en fastlagt tidsfrist.

Belysning i oppganger og utendørs (over innganger og i carporter):

En del av belysningsarmaturene er gått ut av produksjon og tilgang til nye glass som erstatning for ødelagte er vanskelig. Flere klager over dårlig lys i kjøreveien og pareringsområdet. Styret vurderer derfor å sette i gang fornyelse av belysningen ute og i oppgangene. Endelig plan og eventuelle tiltak effektueres av kommende styre.

Mur/murpuss langsmed bakken på bygget og utstikkere:

Det er utfordringer knyttet til vedlikehold av bygningsmassen i overgangen mellom bakke og vegg. Her faller murpuss letter av og det oppstår skader. Dette ble fremme som en problemstilling til styret av noen sameiere. Styret har sett på og diskutert saken og den vil bli løftet opp som en nødvendig vedlikeholds sak i forbindelse med overgang til nytt styre fra mai -24.

Styret informerer om at det er besluttet å lage en felles løsning for solavskjerming slik at dette tas over av sameiet. Det opplyses om at endelig løsning ikke er valgt, men at investeringsbehovet er på rundt 4-5mill nok. Dette vil ikke påvirke felleskostnadene slik at ser ut i dag. Videre informerer styret at sameiet står overfor flere fornyelses oppgaver, men ikke av større omfang som skulle tilsi vesentlige endringer i felleskostnadene. Sameiet har god økonomi og god likviditet.

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

Heftelser i eiendomsrett:

1975/18325-3/100 21.11.1975 PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 10 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1002111

Panterett for sameiet med pr. etter kr.43.880,- til

Den

Østenfj. Bykreditt med plikt til å vike for 90 % av takst.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/18325-4/100 21.11.1975 URÅDIGHET

Rettighetshaver: JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

ORG.NR: 971 258 411

Overdragelse skal godkjennes av styret

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/92489-1/200 25.01.2022

09:21

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA
1975/18325-2/100 21.11.1975 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/70

2020/775865-1/200 01.01.2020
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 49 BNR: 138 FNR: 0 SNR: 18

2024/63937-1/200 01.01.2024
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 49 BNR: 138 FNR: 0 SNR: 18

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert til 16.10.1969 av boligblokk.
Det foreligger ferdigattest datert til 08.04.2003 for fasadeendring av Jongsstubben 5.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.10.1969.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til bolig og anlegg. Reguleringskart vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og

120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har 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.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

137 863 (Andel av fellesgjeld)

5 087 863 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

127 170 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

128 520 (Omkostninger totalt)

139 420 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 220 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 216 383 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 227 283 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 230 083 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 128 520

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Fast pris vederlag 45 000

Aktivtreff med Finn - ekstra digital annonsering 7 990
Garantipremie/inneståelse 3 000
Kommunale opplysninger 4 278
Oppgjørshonorar 7 990
Stor markedspakke på finn - ink ukens bolig 19 990
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490
Tilretteleggingsgebyr 19 900
Visninger per stk. 3 490

Oppdragsansvarlig

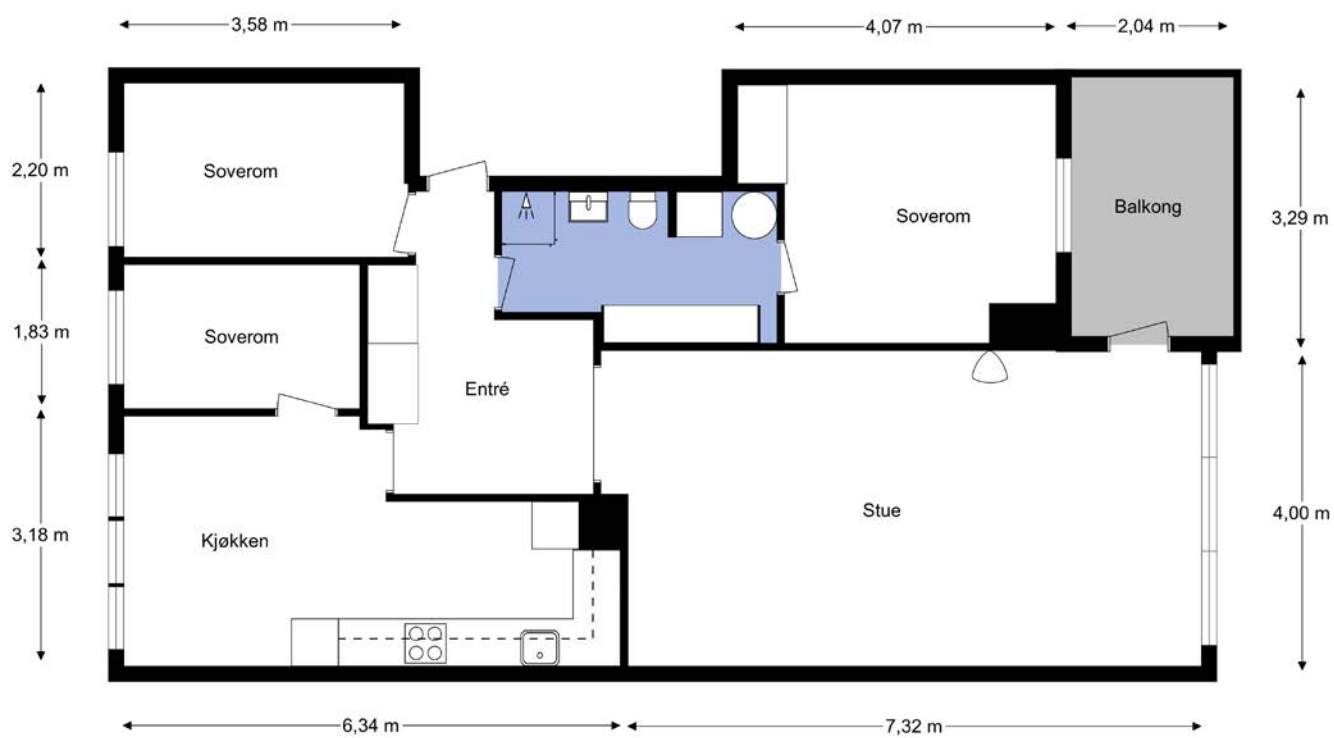
Tommy Stenseth
Eiendomsmegler / Partner
tommy.stenseth@aktiv.no
Tlf: 948 49 757

Even Vestreng
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Even.vestreng@aktiv.no
Tlf: 980 92 775

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

22.04.2025



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.































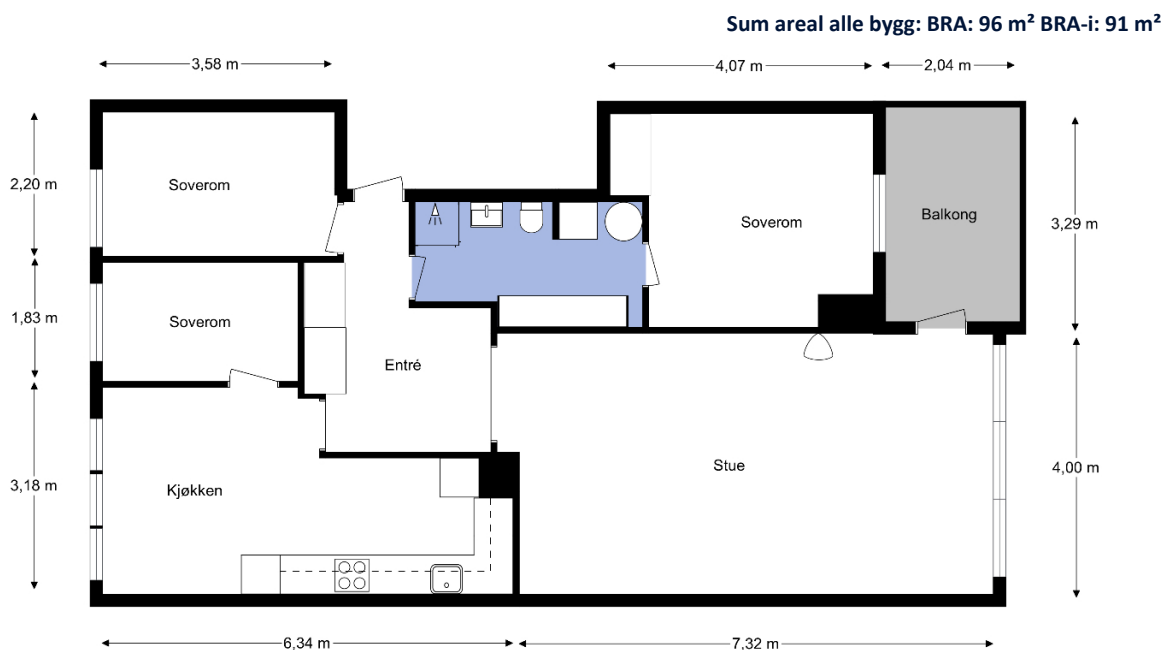
Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Jongsstubben 11, 1337 SANDVIKA

📖 BÆRUM kommune

gnr. 49, bnr. 138, snr. 18



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 16.04.2025

Oppdragsnr.: 11838-25091

Referansenummer: XT3505

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

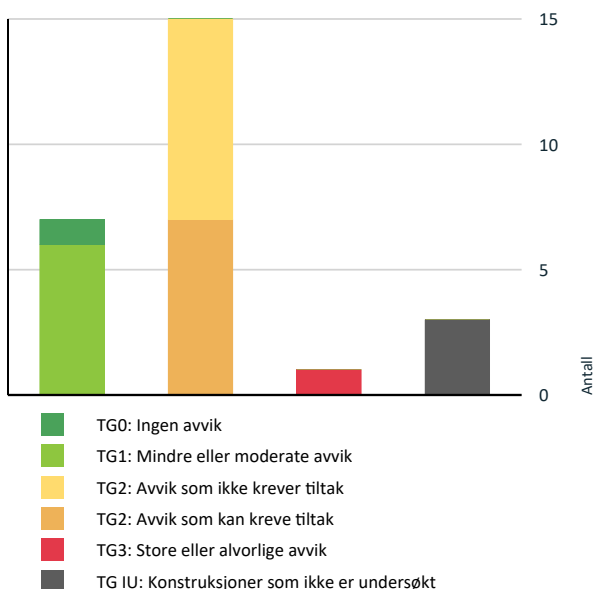
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.

Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

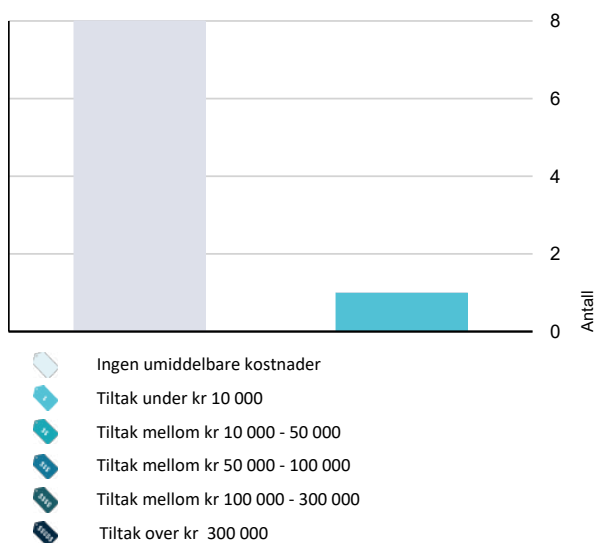
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Jongsstubben 11. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Tilbygg / modernisering

2005	Overflater	Oppussing av kjøkken og bad, Arbeidet er utført via Bærum Håndverksenter AS.
2005	Kjøkken	Montering av kjøkkeninnredning med hvitevarer. Arbeidet er utført via Bærum Håndverksenter AS.
2005	Bad	Montering av innredning og garnityr på bad. Arbeidet er utført via Bærum Håndverksenter AS.
2005	El-arbeid	Montering av El-anlegg på kjøkken og bad. Arbeidet er utført av ABO Inatsallasjon AS
2005	VVS-arbeid	Montering av røropplegg på kjøkken og bad. Arbeidet er utført av Rørleggermester Stein Gulset AS.
2025	VVS-arbeid	Omlegging av avløpsrør under servant. Arbeidet er utført via Bærum Håndverksenter AS.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i betong konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt teknet med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarng. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Det er observert noe slitasje på karmen på vindu i lite soverom.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 40db klassifisering.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.6,6m². Gulvet er belagt med teppe på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med mur og spiler i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,0m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett og laminat. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater med strie og mur. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,37m.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fremstår med generell stor bruksslitasje, deler av parkett i stue og entre er nedslitt. Øvrige flater har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør på beregnes oppgradering av de fleste overflater på tak, vegger og gulv. Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på konstruksjoner.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

1 TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling, av leilighet eller i bygget generelt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmålinger fra eier/styret, heller ikke andre tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 3 Pipe og ildsted

Det er ildsted i stue med tilhørende pusset pipe. Pipe er belagt med fliser og strie.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger er kledd igjen med strie i stue. Krav i forskrift til mursteinspipe, er 4 synlige sider, dette for å evt. avdekke riss og sprekkdannelse i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Strie i stue må fjernes for å frigjøre synlighet for pipe. Strie belagt på pipe hindrer evt. synlige sprekkdannelse på overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblader har behov for oppgradering med smøring av hengsler og vridere, samt overflate behandling. Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1U Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i 2005, oppført i regi av Bærum Håndverker senter AS. Det foreligger beskrivelse på oppføring av badet.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37. Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Årstall: 2005 Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Takflate er belagt med malt dekke,
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2005 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler,
ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.

Årstall: 2005 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 8 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen men
ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Eier opplyser at varmekabel er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning,
og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.

Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn
overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt
forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever
spesielt utstyr og kompetanse.

Rørslanlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2005 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran rundt avløpsrør for servant mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk med membran fremstår
med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fuktinntrengning i eldre konstruksjoner.

Vanninntrengning i konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.



Hjelpesluk

Tilstandsrapport



Hovedsluk

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speil med lys over, opplegg for vaskesøyle,
varmtvannsbereider, innredning og veggmontert wc.

Årstall: 2005 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er avvik:

Det er observert riss i servant.

Innredning med garnityr fremstår med normal funksjonalitet,
TG 2 er gitt grunnet slitasje på pakninger og andre slidedeler.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Tiltak:

Ettersyn av garnityr bør påberges.

Unnlatt ettersyn vil kunne forringe
levetid på garnityr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:

Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde
luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler,
om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte,
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Naturlig ventilasjon må forbli
som det er med dagens løsning.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig
fukt i området

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sentrum bygg
fremstår med profilerte fronter.

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp,
og oppvaskmaskin.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2005 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i underkant
av benkeplate, samt i bunnplate i benkeskap.
Enkelte fronter er noe avskallett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Årstall: 2005 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Årstill: 2005 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av tettemuffer på vannrør, i kjøkkenbenk bør påberegnes. Utette varerør kan forårsake vannskader, på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales i tillegg å montere Waterguard/vannstopper på vanninstallasjoner i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Røropplegg i kjøkkenbenk

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner, rørstamme til leilighet i eldre soilrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Avløpsrør fungerer tilfredstillende med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken, ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 2 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt stråleovn på bad.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekabel på bad er defekte. Feil på varmekabel er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av fagmann, for å lokalisere feilen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 198L fra 2005, er plassert på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes, av sikkerhetsmessige årsaker. Det kan være fare for varmgang i stikkontakt, ved stor belastning av varmtvannsbereder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

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 El-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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 en registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier, det må foreligge full dokumentasjon på anlegget om dette skal bekreftes. Det foreligger faktura på arbeid som er utført for dagens eier. Arbeidet gjelder bad og kjøkken utført i 2005. Arbeidet ble utført av ABO Installasjon AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremvist noe samsvarserklæring for det elektriske anlegget i leiligheten.
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?
Ukjent Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om funksjonssvikt på sikringer.
7. Har det vært brann, brannpilløp 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
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

Tilstandsrapport

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?

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat, brannslange og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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.



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 bodar
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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	91			91	7
Kjellerbod		2		2	
Kjellerbod		3		3	
SUM	91	5			7
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue		
Kjellerbod		Bod	
Kjellerbod	Bod		

Kommentar

Med boligen følger det to kjellerboder på 1,9m² og 3,2m².
Bod er merket med nr.1N.

Bod areal utgjør til sammen 5m² i BRA-E.
Balkongen er målt til 6,7m² og er avrundet til 7m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	91	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Sissel Finstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	49	138		18	9635 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Jongsstubben 11							
Hjemmelshaver							
Finstad Sissel							
Boligselskap		Eierandel		Organisasjonsnr			
Jongskollen Boligsameie		1 / 70		971258411			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 1.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra stue. Leiligheten disponerer to boder i kjeller, samt en oppstillingsplass for bil. Det er elbil-lader på plassen med bruk via ett abonnement.

Leiligheten fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Faktura VVS-arbeid	14.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Faktura snekkerarbeid	14.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Faktura malerarbeid	14.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Faktura EI-arbeid	14.04.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XT3505>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250092	

Selger 1 navn
Sissel Finstad

Gateadresse	
Jongsstubben 11	

Poststed	Postnr
SANDVIKA	1337

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250092

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i en veggflis

Initialer selger: SF

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Total renovering

Arbeid utført av

Bærum håndverker senter

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Total renovering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Regner med det er meldt av Bærum håndverker senter.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært skjeggete i i felles kjeller

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Abonnement i carport. Carport følger med leilighet.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele blokken fikk nye gulv og vegger på veranda for ca.10-12 år siden av firma jeg ikke husker navn på. I regi av sameiet.
Arbeid utført av	Vet ikke

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Som nevnt tidligere har det vært påvist skjeggkre i felles kjeller. Dette er utbedret.
-------------	--

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250092

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Finstad	7d3707e15dd55ea213f053d 99df87a60d1bbc386	17.03.2025 08:44:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

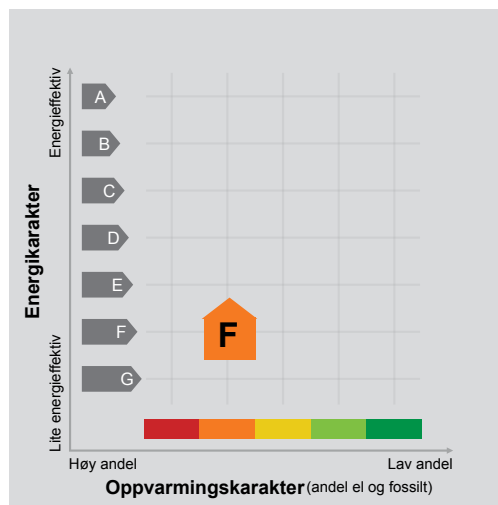
Document reference: 1008250092

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

ENERGIATTEST



Adresse	Jongsstubben 11
Postnummer	1337
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6689477
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-107812
Dato	16.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tiltak utendørs**
- **Fyr riktig med ved**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Redusér innnetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1963
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 91
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Jongsstubben 11 - Nabolaget Jong - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jongsstubben Linje 201	1 min 0.1 km
Slependen stasjon Linje L1	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 16.7 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	3 min 0.2 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	27 min 1.8 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	18 min 1.3 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika... 192 elever, 13 klasser	21 min 1.5 km
Sandvika videregående skole 460 elever	12 min 0.9 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	9 min 3.7 km

Ladepunkt for el-bil

Sandvika Storsenter P5	10 min
Sandvika Storsenter P5 normallading	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

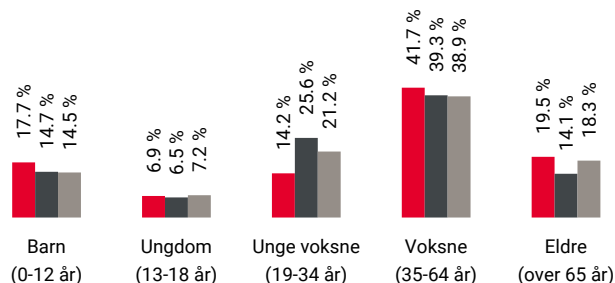
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Jongsollen barnehage (1-5 år) 106 barn	5 min 0.4 km
International Montessori barnehage (1-5 ... 23 barn	7 min 0.5 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 år) 104 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Meny Sandvika Storsenter	11 min
Kiwi Kjørbo	11 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



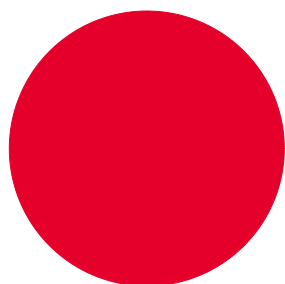
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

⚽ Jong skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Bjørnegård idrettsanlegg	18 min	🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball	1.3 km	
🚴 FitnessRoom Sandvika	12 min	🚶
🚴 SATS Sandvika	15 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Sentralt, stille, nær alt vi treng»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sandvika Storsenter

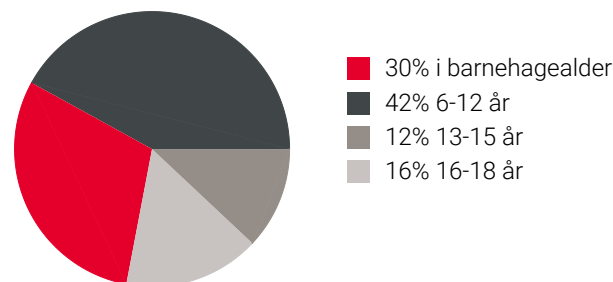
10 min 🚶



Apotek 1 Sandvika Storsenter

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



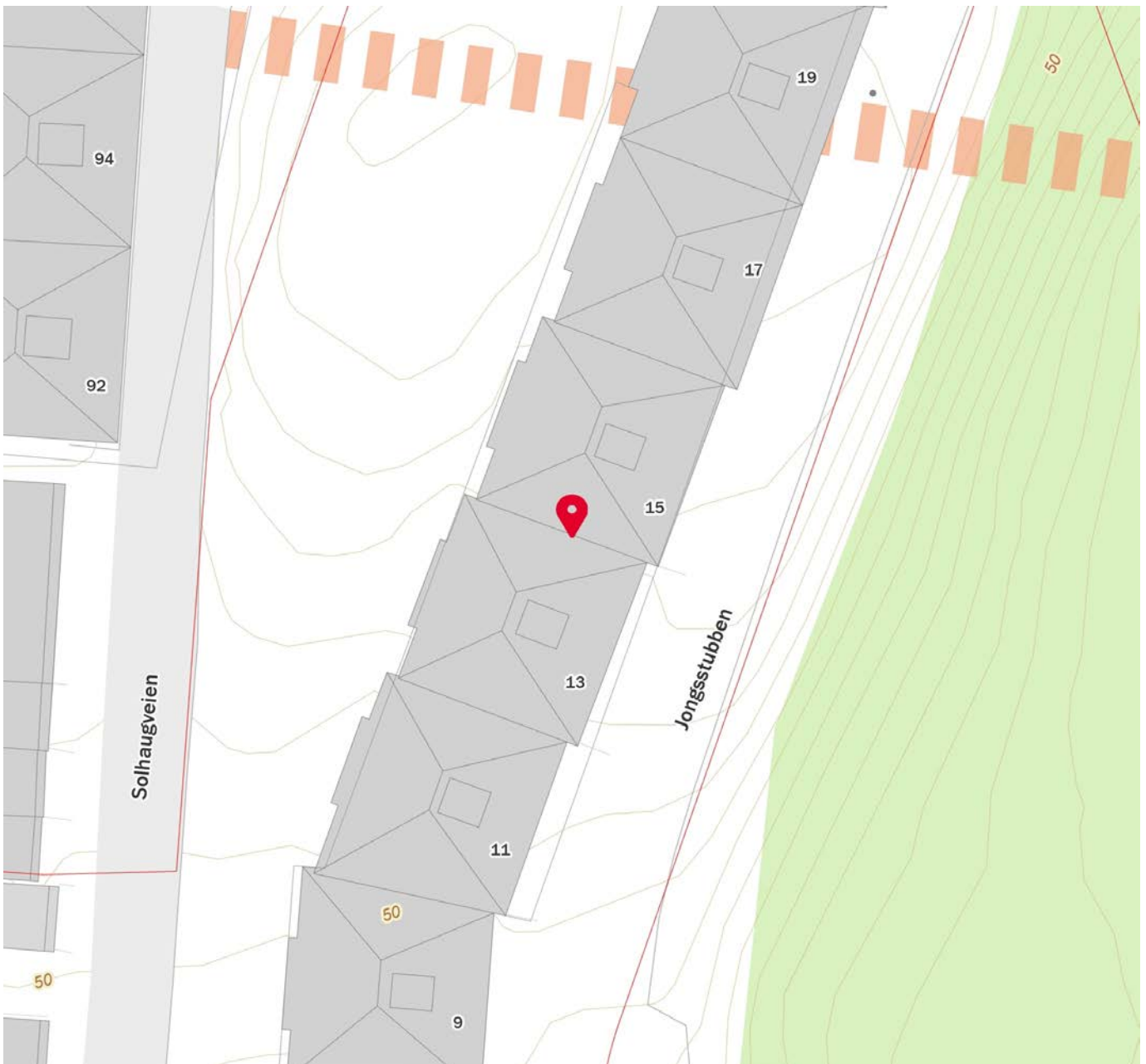
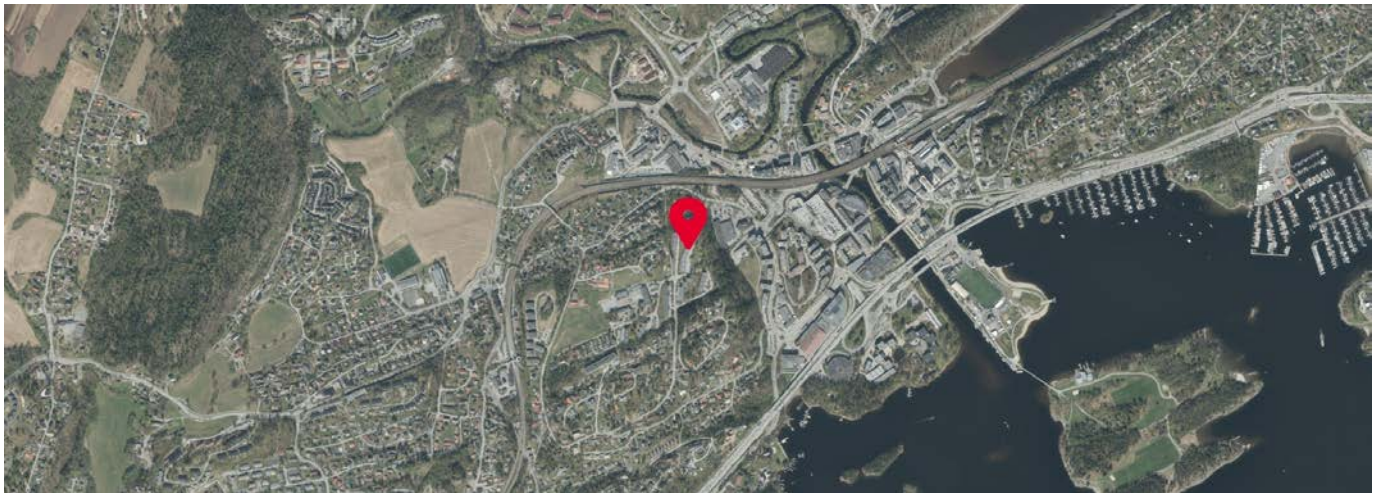
0%

47%

Jong
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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

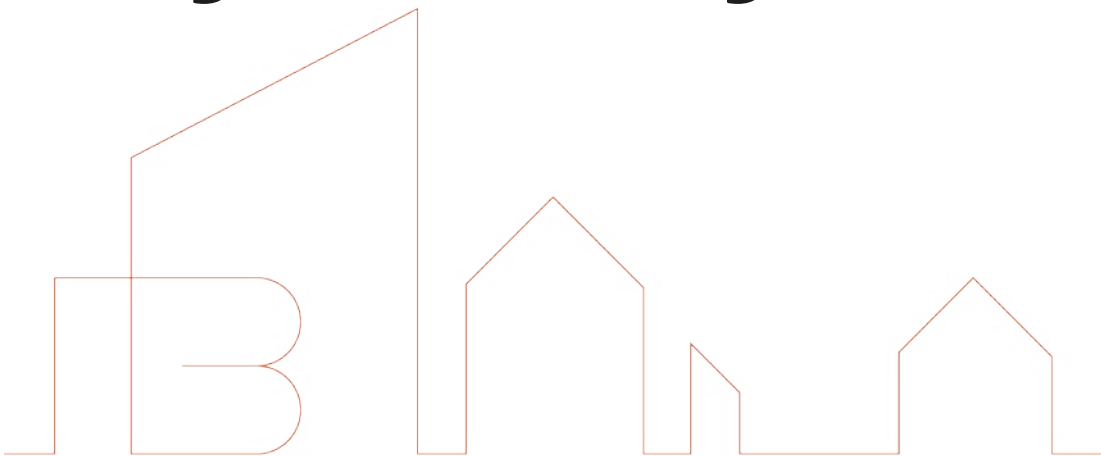




Årsmøte 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Jongskollen Boligsameie 1



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Jongskollen boligsameie 1.

Velkommen til årsmøte, torsdag, 18.april, kl. 18.00 på Jong skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jongskollen boligsameie 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

Dato: 18.04 2024 kl. 18:00

Sted: Jong skole

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 858 445,- godkjennes.
Resultatet føres mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 120 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 8 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges en styreleder for ett år, tre medlemmer til styret for to år og 2 varamedlem for ett år.
Innstilling fra valgkomiteen blir lagt frem på årsmøtet.

Med vennlig hilsen for styret

Jong, 2.april 2024

Lene Henriksen
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og forslag til budsjett 2024
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2023 FOR JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Jongskollen Boligsameie I 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.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Lene Henriksen	2023	1
Styremedlem	Ole Knudsen	2023	2
Styremedlem	Oda Bergseth	2023	2
Styremedlem	Øyvind Dyrhaug	2022	2
Styremedlem	Sigrid Brynstad	2023	1
Varamedlem	Cathrine Løhren	2023	1
Varamedlem	Hanne Lundervold Holtan	2023	1

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Vigdis Brattaas, Terje Løkke Johansen og Rolf Gunnar Bjerkebæk har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 styremøter, hvor flere saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- **Saker relatert til daglig drift:**

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 lypærer, flytting av søppelcontainere, sjekking av boder/fellessområder og vedlikehold av fellesareal.

Brøyt: Styret har i vinter vært i tett dialog med firmaet som har ansvaret for brøyt og strøing hos oss. Styret har vært tett på og vært tydelige på hva de forventer i henhold til avtalen gjort med firma. Styret er ikke fornøyd med jobben gjort av dette firmaet hverken i år eller i fjor, og er derfor i prosess med å hente inn flere anbud. Styret vil ta stilling til de ulike anbudene når de kommer og etter det gjøre en beslutning knyttet til brøyting som vil gagne hele sameiet. Styret avventer tilbud fra et par aktører og er forberedt på at en bedre løsning kan medføre høyere kostnader.

El-bil lading og Elway:

Styret har i løpet av høsten hatt tema el-bil lading og Elway oppe til diskusjon gjentatte ganger. Det har vært utfordringer i forbindelse med overgang til ny modell/ ordning for lading. Dette har ført til at styret har hatt tett dialog med Elway, noe som etter hvert førte til at vi skjønnte vi måtte se på dette nærmere, og at vi fremmer dette som en sak på årsmøtet.

Dugnader og i varetakelse av fellesarealer:

Styret deltok på dugnad i mai, som forrige styret var ansvarlige for. Videre har styret sørget for at det ble en endring i beplanting i inngangspartiet i tett samarbeid med en av sameierne i blokken. Styret arrangerte så en høstdugnad hvor rydding av fellesarealer var i hovedfokus, dette fordi styret så at mye av fellesarealene ble brukt til oppbevaring av private eiendeler som ikke hadde plass eller tillatelse til å bli oppbevart i felles arealer.

- **Saker relatert til vedlikehold:**

Utskifting av vinduer:

I et samarbeid med Signum, som også skiftet ut vinduer hos flere sameier, har styret sørget for at vi har fått byttet vinduer. Det er byttet ut vinduer i alle kjellere, dette var nødvendig da det ikke var gjort før. I tillegg er de vinduene på toppen av oppgangene hvor dette var nødvendig byttet ut.

Ventilasjon:

Styret har etter innstillingen fra årsmøtet i fjor, knyttet til dårlig inneluft og manglende trekk i peis, hentet inn anbud og sørget for at vi får en gjennomgang av ventilasjonssystemet i sameiet. Vi vil samtidig få dette rensset, gjennomgangen vil skje i uke 15-17. I den forbindelse må 'Aktiv Ventilasjon' sikres tilgang til alle leiligheter, og de vil ha med seg noe utstyr for å kunne gjøre umiddelbare utbedringer. Det vil bli utarbeidet en rapport for hver leilighet etter gjennomgangen, og om det kreves utbedringer eller endringer blir det opp til den enkelte eier å gjennomføre disse innen en fastlagt tidsfrist.

Belysning i oppganger og utendørs (over innganger og i carporter):

En del av belysningsarmaturene er gått ut av produksjon og tilgang til nye glass som erstatning for ødelagte er vanskelig. Flere klager over dårlig lys i kjøreveien og pareringsområdet. Styret vurderer derfor å sette i gang fornyelse av belysningen ute og i oppgangene. Endelig plan og eventuelle tiltak effektueres av kommende styre.

Mur/murpuss langsmed bakken på bygget og utstikkere:

Det er utfordringer knyttet til vedlikehold av bygningsmassen i overgangen mellom bakke og vegg. Her faller murpuss letter av og det oppstår skader. Dette ble fremme som en problemstilling til styret av noen sameiere. Styret har sett på og diskutert saken og den vil bli løftet opp som en nødvendig vedlikeholds sak i forbindelse med overgang til nytt styre fra mai -24.

- **Andre saker:**

Bytte av forretningsfører:

Styret har vært i en prosess rundt forretningsfører dette året. Styret har vært fornøyd med deler av det tilbudet Boalliansen har gitt sameiet, men totalpakken har aldri falt på plass. Styret har derfor i høst vært igjennom en prosess hvor de fikk tilbud og informasjon fra en annen aktør, parallelt med at det var en tett dialog med Boalliansen rundt arbeidet med å få totalpakken på plass. Konklusjonen ble at styret besluttet å vedta et bytte av forretningsfører. Fra 1.juli -24 vil sameiet dermed få ny forretningsfører. Styret konkluderte med at sameiet fikk et godt tilbud fra SOLIBO, med en helhetlig pakke med hjemmeside, styreportal og forretningsførsel, og takket ja til dette. Styret kan også informere om at Boalliansen ble kjøpt opp av USBL før årsskifte, noe som gjør at endringer for hele sameiet ville kommet uansett.

Styrets engasjement i nærområdet:

Styret har engasjert seg i gangveien som starter nær innkjøringen til vår blokk og fortsetter ned bakken til Montesorri-barnehagen. Denne har status som turvei, det vil si at vær og vind gjør det det vil med veien. Kommunen oppfatter ikke at den har noe ansvar for gangveien. Imidlertid fylles det pukk i de grønne kassene øverst og nederst. Brøyting og strøing gjøres på dugnad og de siste årene har dette fungert bedre og bedre. Sameiet har altså ikke noe formelt ansvar, men det er likevel i vår interesse at gangveien kan brukes trygt året rundt. Turen til Sandvika jernbanestasjon og Storsenteret forkortes med 5 minutter. Det er 10 min hver dag, en time per uke og en arbeidsuke per år! Derfor oppfordrer styret alle til å bruke veien, og gjerne bidra med måking og strøing i vintersesongen.

4.ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Vernerunde

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 70 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 49/138 og har følgende adresse: Jongsstubben 5-23.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2023 var det 1 juridisk seksjonseier, som til sammen eide en seksjon i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært Nitschke AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2023:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 858 445,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

Avdrag på lån føres i balansen og påvirker ikke resultatet, og sameiet har betalt kr 266 875,- i avdrag i 2023.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 038 698,- per 31.12.23. Se note 5 for utregningen.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret.

Felleskostnadene økte med 3,5% fra januar 2024.

Avdrag på lån føres i balansen og det ventes at kr 274 567,- skal betales i avdrag i løpet av 2024 med forbehold om endringer i nedbetalingsplanen knyttet til endring i rentenivået.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Sandvika, den 26. mars 2024

I styret for Jongskollen Boligsameie I

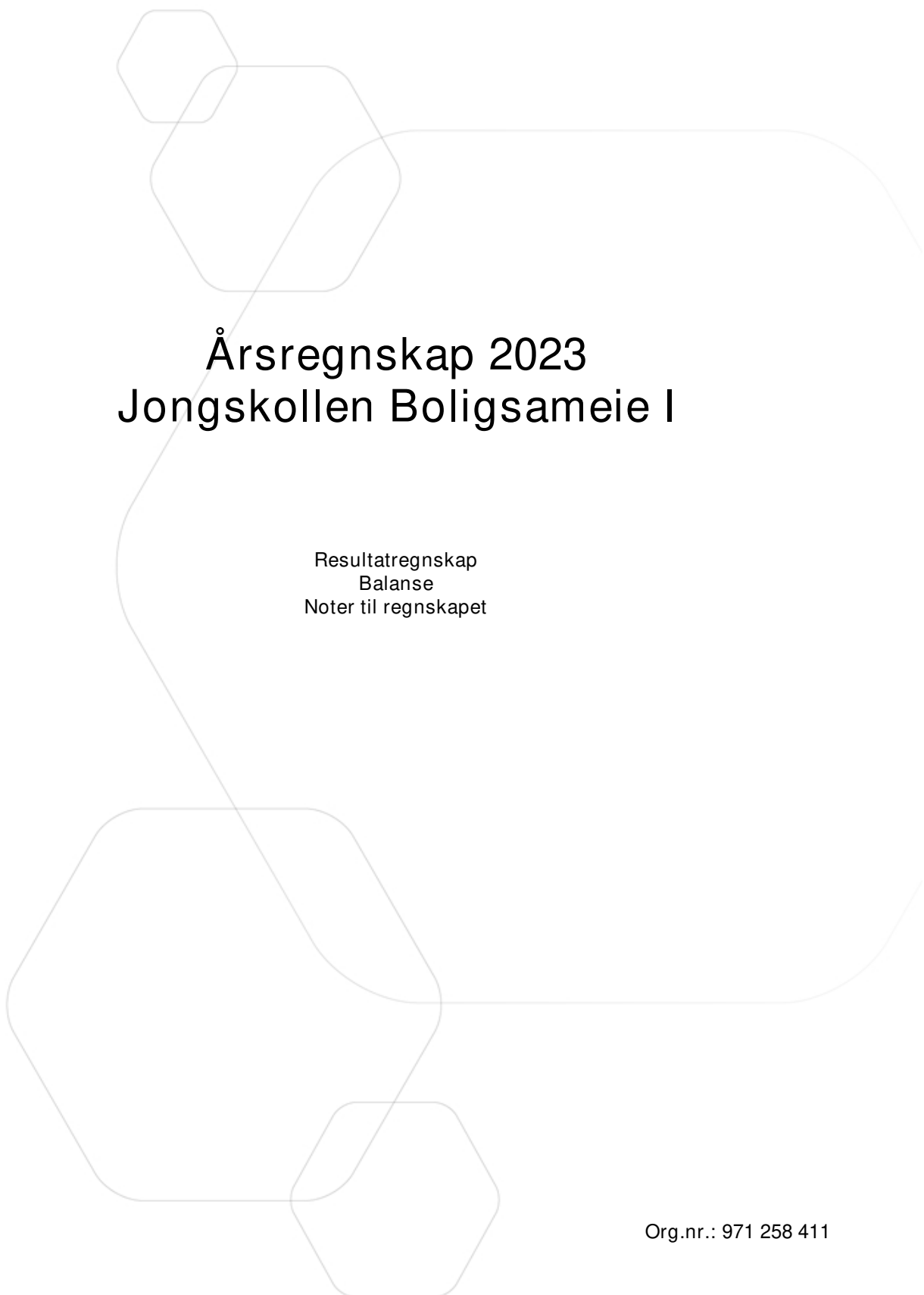
Lene Henriksen (styreleder)

Øivind Dyrhaug

Sigrid Brynestad

Ole Knudsen

Oda Bernadette Bergseth



Årsregnskap 2023 Jongskollen Boligsameie I

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 971 258 411

RESULTATREGNSKAP

Jongsollen Boligsameie I

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	3 801 316	3 617 913	3 785 900	3 921 352
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		3 671 001	3 487 937	3 670 000	3 590 352
Felleskostnader carport		114 295	114 043	114 300	114 240
Felleskostnader garasje		16 020	15 932	1 600	16 000
Innkrevd andel internett		0	0	0	200 760
Andre inntekter		0	4 000	4 000	0
Annen driftsrelatert inntekt		0	4 000	4 000	0
Sum driftsinntekter		3 801 316	3 621 913	3 789 900	3 921 352
Lønn og personalkostnader	2	114 100	42 788	114 100	136 920
Styrehonorar		100 000	90 000	100 000	120 000
Arbeidsgiveravgift		14 100	12 690	14 100	16 920
Tilb.f. avsetn. styrehonorar		0	-59 902	0	0
Driftskostnader	2	1 942 547	1 929 797	1 882 300	2 444 700
Elektrisitet		156 528	150 940	170 000	155 000
Renovasjonsavgift		273 312	265 241	281 000	310 000
Vann- og avløpsavgift		533 056	452 719	489 000	605 000
Feieavgift og tilsyn ildsted		15 016	8 623	10 000	17 000
Renhold		141 874	162 672	150 000	157 000
Vaktmestertjenester		170 176	203 558	200 000	150 000
Containerleie		20 570	0	0	20 000
Driftsmateriale		900	0	0	0
Drift/vedlikehold VVS		6 963	0	0	20 000
Drift/vedlikehold brannsikring		0	0	0	50 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		0	0	0	250 000
Honorar revisjon		22 375	21 750	22 000	24 000
Forretningsførerhonorar		91 508	192 686	90 300	95 000
Honorar for økonomisk rådgivning		2 441	5 000	10 000	10 000
Honorar for juridisk bistand, fradrag:		0	12 125	0	0
Teknisk rådgivning		1 725	15 625	0	20 000
Data/EDB kostnad		2 087	4 709	5 000	3 500
Internett / TV		200 760	200 985	201 000	210 800
telefon		0	320	0	0
SMS		40	0	0	200
Porto		0	1 663	0	0
Kontingent, fradragsberettiget		17 500	0	0	21 000
Forsikringspremie		261 247	222 648	250 000	300 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		7 000	0	0	8 500
Øres avrunding		33	-2	0	0
Bank og kortgebyr		6 870	5 135	4 000	6 400
Fakturagebyr		1 180	0	0	0
Annen kostnad		9 385	3 401	0	11 300
Reparasjon og vedlikehold	3	302 175	4 405 854	635 000	350 000
Reparasjon og vedlikehold bygninge		201 478	25 126	400 000	230 000
Drift/vedlikehold elektro		2 425	19 085	0	20 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		16 978	185 854	160 000	20 000
Kostnader dugnader		7 404	3 951	5 000	10 000
Snørydding, strøing, feiing		73 890	56 611	70 000	70 000
Annen ekstraordinær inntekt		0	4 115 227	0	0
Sum driftskostnader		2 358 822	6 378 438	2 631 400	2 931 620
Driftsresultat		1 442 494	-2 756 525	1 158 500	989 732

RESULTATREGNSKAP

Jongskollen Boligsameie I

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		17 809	1 822	5 000	15 000
Annen renteinntekt		3 654	0	0	0
Renteinntekter bank		14 155	1 822	5 000	15 000
Annen finansinntekt		-70	1 015	0	0
Annen finansinntekt		-70	1 015	0	0
Annen rentekostnad		601 287	372 204	518 000	670 313
Annen rentekostnad		224	0	0	0
Renter lån HB 8398.72.09065		601 063	372 204	518 000	670 313
Annen finanskostnad		500	235	0	0
Annen finanskostnad		500	235	0	0
Resultat av finansposter	4	-584 048	-369 602	-513 000	-655 313
Resultat før skattekostnad		858 445	-3 126 127	645 500	334 419
Resultat		858 445	-3 126 127	645 500	334 419
Årsresultat	5	858 445	-3 126 127	645 500	334 419
OVERFØRINGER					
Overført til udekket tap		-858 445	3 126 127	0	0
Overføringer annen egenkapital		-858 445	3 126 127	0	0
Sum overføringer		858 445	-3 126 127	0	0

BALANSE			
Jongskollen Boligsameie I			
EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 6	18 698	41 193
Kundefordringer		18 698	41 193
Andre kortsiktige fordringer	2, 6	139 279	129 386
Lønnsforskudd		0	102 690
Andre forskuddsbetalte kostnader		139 279	26 696
Sum fordringer	5	157 977	170 579
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 211 435	652 008
Bankinnskudd HB 8398 11 88406		789 548	134 528
Sparekonti HB 8398 11 88422		417 583	464 412
Bankkonto DNB 7131.05.24098 (driftskonto)		0	8 069
Skattetrekkskonto HB 8398 11 88414		4 304	45 000
Sum omløpsmidler	5	1 369 412	822 587
Sum eiendeler		1 369 412	822 587

BALANSE Jongskollen Boligsameie I			
--	--	--	--

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-8 893 476	-9 751 921
Opptjent sameierkapital		-8 893 476	-9 751 921
Sum opptjent egenkapital		-8 893 476	-9 751 921
Sum egenkapital	5	-8 893 476	-9 751 921
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 932 174	10 199 049
HB lån 8398 72 09065		9 932 174	10 199 049
Sum annen langsiktig gjeld	8	9 932 174	10 199 049
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	51 061	295 262
Leverandørgjeld		51 061	295 262
Skyldig offentlige avgifter	9	5 710	57 690
Forskuddstrekk		4 300	45 000
Skyldig arbeidsgiveravgift		1 410	12 690
Annen kortsiktig gjeld	9	273 942	22 507
Påløpt rente		59 639	2 851
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		214 303	0
Annen kortsiktig gjeld		0	19 656
Sum kortsiktig gjeld	5, 9	330 714	375 459
Sum gjeld		10 262 888	10 574 508
Sum egenkapital og gjeld		1 369 412	822 587

Sandvika, 04.04.2024
Styret i Jongskollen Boligsameie I

Øivind Dyrhaug
styremedlem

Lene Henriksen
styreleder

Sigrid Brynstad
styremedlem

Ole Knudsen
styremedlem

Oda Bernadette Bergseth
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets lønnskostnader gjelder styrehonorar med tillegg av arbeidsgiveravgift for perioden 2022 - 2023. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenstepensjonsordning

I 2022 har det ved en feil blitt utbetalt styrehonorar for 2023 til styret. Som følge av dette vil det ikke bli som normalt utbetalt styrehonorar i mai 2023. Utbetalingen er ført som en fordring i balansen, mens kostnaden blir kostnadsført i 2023-regnskapet.

Honorar til revisor utgjør kr 22 375.

NOTE 3 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 302 175,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding og mindre reparasjoner.

NOTE 4 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 17 739,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 601 787,-, hvorav kr 601 063,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 5 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 8 893 476,- korrigert for faktisk resultat 2023. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-9 751 921	-6 625 794
Fra årets resultat	858 445	-3 126 127
Faktisk egenkapital hittil år	-8 893 476	-9 751 921

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 038 698,- per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	18 698	41 193
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	139 279	129 386
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 211 435	652 008
Sum omløpsmidler	1 369 412	822 587
Leverandørgjeld	-51 061	-295 262
Skattetrekk og andre trekk	-4 300	-45 000
Skyldige offentlige avgifter	-1 410	-12 690
Annen kortsiktig gjeld	-273 942	-22 507
Disponible midler	1 038 698	447 128

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer består av felleskostnader til gode kr 18 698.

Forskuddsbetalt kostnad på kr 139 279 gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring og TV/Internett som er betalt i 2023, men som vedrører 2024.

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 207 131,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Beløp på skattetrekkskonto er ikke disponible midler, men avsatt for betaling av skattetrekk.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Driftskonto Handelsbanken	789 548	134 528
1921	Sparekonti	417 583	464 412
1923	DNB Driftskonto	0	8 069
1950	Skattetrekk	4 304	45 000
		1 211 435	652 008

NOTE 8 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.

Lånnummer: 8398.72.09065

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig med flytende rente.

Nominell rente: 6,850 %

Effektiv rente: 7,080 %

Innfrielsesdato: 30.07.2042

Opprinnelig lånebeløp: 9 909 414

IB 2023	10 199 049
Nedbetalt i år	-266 875
Sum lån	9 932 174

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.

Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin og trukket fagforeningskontingent.

Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.

Annen kortsiktig gjeld gjelder påløpte rentekostnader lån for 4. kvartal 2023 som er trukket januar 2024, samt strømfakturaer for desember 2023 mottatt i 2024.

Til årsmøtet i Jongskollen Boligsameie I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jongskollen Boligsameie I som viser et overskudd på kr 858 445. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Lysaker, 4. april 2024

NITSCHKE AS



Tor Egil Solli
statsautorisert revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 – Bytte av revisor (alminnelig flertall)

Saksgrunnlag: I forbindelse med bytte av forretningsfører fra Boalliansen til Solibo fra 1.juni foreslår styret et bytte av revisor. Jongskollen Boligsameie I betaler i dag kr 22 375,- i revisjon. Ved å bytte til BDO som er Solibo sin samarbeidspartner vil kostnadene med revisjon reduseres til 9 013,- Dette vil gi sameiet en besparelse på ca. kr 13 362,- i året ved å bytte revisjonsselskap

Styrets forslag til vedtak: Jongskollen Boligsameie vedtar å bytte revisor fra Nitschke AS til BDO.

Sak 6.2 – Endring i Husordensreglene (alminnelig flertall)

Saksgrunnlag: Styret foreslår en del endringer i husordensreglene da styret opplever flere av disse som utdaterte. I forslaget til nye husordensregler vedlagt er følgende punkter revidert: 2, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 14 og 16. Styret foreslår at alle leser igjennom disse og er det innsigelser til de nye forslagene til formulering så må de bli presentert på årsmøtet.

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår at årsmøtet godkjenner endringene i Husordensreglenes punkter nevnt over i saksgrunnlag, og godkjenner vedlagte Husordensregler.

Sak 6.3 – Fjerning av punkt 12 og 13 i Husordensreglene (alminnelig flertall)

Saksgrunnlag: Styret foreslår å fjerne punkt 12 og 13 i Husordensreglene, som handler om å ha fryse/kjøleenhet i egen kjellerbod. Bakgrunnen for forslaget er HMS og brannsikkerhet.

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår at årsmøtet godkjenner endringene i Husordensreglenes og at punkt 12 og 13 dermed fjernes.

Sak 6.4 – Solskjerming/markiser: (2/3-flertall)

På årsmøtet 2023 kom det opp forslag om å modernisere dagens skrøpelige og tilfeldige solskjerming. Dagens løsning er ikke tilfredsstillende og bidrar til å trekke ned gårdens helhetsinntrykk.

Styret har innhentet tilbud fra Kjells Markiser for å ha et beslutningsgrunnlag å gå videre med, vi har også forespurt andre uten å få tilbakemelding på vår henvendelse. Dette blir i så fall fulgt opp i en endelig tilbudsprosess.

Tilbud fra Kjells Markiser sommeren 2023:

NOK: 3.500.000,- inkl. MVA ferdig montert

NOK. 50.000,- pr. leilighet.

Løsning er Screens på alle vinduer på fasade V og Ø, elektrisk drevet på stuevinduerne, resten manuelt (Ikke nødvendig på fasade N. Fasade S må vurderes, men er ikke med i tilbud). Dagens løsning på balkongene beholdes, men suppleres med ny duk og generell teknisk oppgradering og supplering. Med unntak av løsningen på balkongene, er løsningen tilsvarende den dere kan se i Jongssvingen 35-37.

Styret mener solavskjerming er en del av fasaden og ønsker dette gjort som et felles prosjekt. Siden det er en løsning som skal vare over mange år er det ønskelig at dette finansieres over felleskostnadene i form av økning i fellesgjeld. Pt. ser det ut til at dette kan gjøres uten at vi øker felleskostnadene. Vi må anta prisendringer i forhold til normal prisstigning.

Styret ber om tilslutning fra årsmøtet til å gjennomføre prosjektet i kommende periode.

Styrets forslag til vedtak: Styret ber om tilslutning fra årsmøtet (ÅM) til å gjennomføre prosjektet som beskrevet i kommende periode.

Sak 6.5 El-bil ladere: (alminnelig flertall)

Elaway har endret sitt tilbud slik at dette ikke lenger tilfredsstiller sameiets behov. Dette har bl.a. medført en del feil samt usikkerhet ifm. bl.a. fakturering. Vi har også utfordringer i forbindelse med fellesladeren da Elaway ikke lenger vil håndtere denne. Elaway prøver å finne en løsning, men prosessen tar for lang tid. Styret ser alvorlig på saken og søker nå alternative leverandører som kan håndtere begge ladesystemene. Dette kan medføre at vi som leier ladeboksene må kjøpe disse ut, dersom ikke ny operatør kan overta disse. Pris for utkjøp av ladepunkt: Prisen for utkjøp er avhengig av når den enkelte avtale ble inngått. Siden dette virker å ha blitt gjort i samme operasjon, vil prisen være rimelig lik for alle impliserte. Eksempel: En ladeavtale som ble inngått 10.09.2021 gir en utkjøpspris på 9.970,- kroner pr. 13 Mars-24.

Priseksempel fra mulig ny leverandør - PlugPay:

PlugPay fungerer i grove trekk på samme måte som Elaway gjorde før. De kan også håndtere fellesladeren, som vil tilbys til beboerne til selvkost og til andre med et påslag. PlugPay leier ikke ut ladestasjoner, så vi som har denne på leieløsning må kjøpe den ut fra Elaway. Se over. De som har kjøpt lader trenger ikke gjøre noe.

Abonnementet er på **59,- pr. Mnd pr. aktive bruker**. Fakt. skjer uten påslag (NorPool) på lik linje som i dag. Du trenger ikke å betale noe for din lader dersom den ikke er i bruk. Man kan også pause abonnementet om man er lenge borte eller har en lengre periode man ikke trenger den.

Styret venter flere tilbud og har ikke konkludert på ny leverandør, men ber om årsmøtets tilslutning om å inngå avtale på tilsvarende grunnlag. Vi ønsker å gå for den leverandøren som gir den beste tjenesten innenfor dagens rammer.

Styrets forslag til vedtak: Styret ønsker frihet til å kunne gå for den leverandøren som gir den beste tjenesten innenfor dagens rammer.

Sak 6.6 – Skifte farge fasade: (2/3-flertall)

Fargen på fasaden oppfattes av flere som kjedelig og trist. Styret anbefaler å vurdere om fasadeplatene males i forbindelse med utskifting av solskjerming, da stilas og eventuelt lift er tilgjengelig i denne perioden og vil redusere kostnadene forbundet med dette.

Styret ber om tilslutning fra årsmøtet til at kommende styre kan gjennomføre dette.

Styrets forslag til vedtak: Styret ber om tilslutning fra årsmøtet om å innhente tilbud og gjennomføre prosjektet som beskrevet over i kommende periode.

Sak 6.7 – Endre signeringsretten-tilføye i vedtektene (2/3 flertall)

Per i dag må hele styret signere på alt av avtaler. Dette kan være tungvint innimellom. Styret foreslår at dette endres til styreleder og et styremedlem i fellesskap da det vil lette jobben for styret samt er vanligere å utføre.

Styrets forslag til vedtak: Følgende tekst skal legges til i vedtektene:

Sameiet endrer signeringsretten sin fra hele styret må signere til styreleder og et styremedlem i fellesskap.

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. hensettes 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.

Til Styret i Jongskollen Boligsameie 1

Årsmøte i Sameiet 2024

Personer på valg i 2024 og Valgkomiteens innstillinger:

Leder (velges for 1 år): Lene Henriksen - tar gjenvalg

Styremedlemmer (velges for 2 år):

Øyvind Dyrhaug - tar gjenvalg

Torjus Mjelde Grimsrud - Jongsstubben 23

Hanne K. Lundervold Holtan - Tidligere vara, går inn for 1 år etter Oda Bergseth.

Ole Knudsen - er ikke på valg.

Følgende går ut av Styret:

Sigrid Brynstad

Oda Bergseth

Valgkomiteen takker de utgående for god innsats for fellesskapet.

Varamedlem: Cathrine Løhren, Jongsstubben 23

Varamedlem:

Valgkomiteen består av tre medlemmer som alle går ut, Årsmøtet må velge nye.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

Vigdis Brattaas

Terje Løkke Johansen

Rolf Gunnar Bjerkebæk

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: -----

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie I den 18.04.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.



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.

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 unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendigg og innvendigg bygningsmessigg forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendigg installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendigg 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 muligg 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 samtligg 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 (prosentsats) 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 tilhører 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 vedtekter 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 kapitel 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Jongsstubbyen 11
1337 SANDVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Stenseth

Telefon: 948 49 757
E-post: tommy.stenseth@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