NORDVIK

Jaktlia 31C

4 soverom | 137 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jaktlia 31C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.09.2026









Nøkkelinformasjon

Unik, skjermet og solrik terrasseleilighet m/panoramautsikt over Nordmarka– Stor terrasse- Innglasset hagestue - Garasje

Prisantydning	**11 500 000,-**
Omkostninger	**288 590,-**
Totalpris	**11 788 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 333,-**
BRA-i	**137 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Eierseksjon**

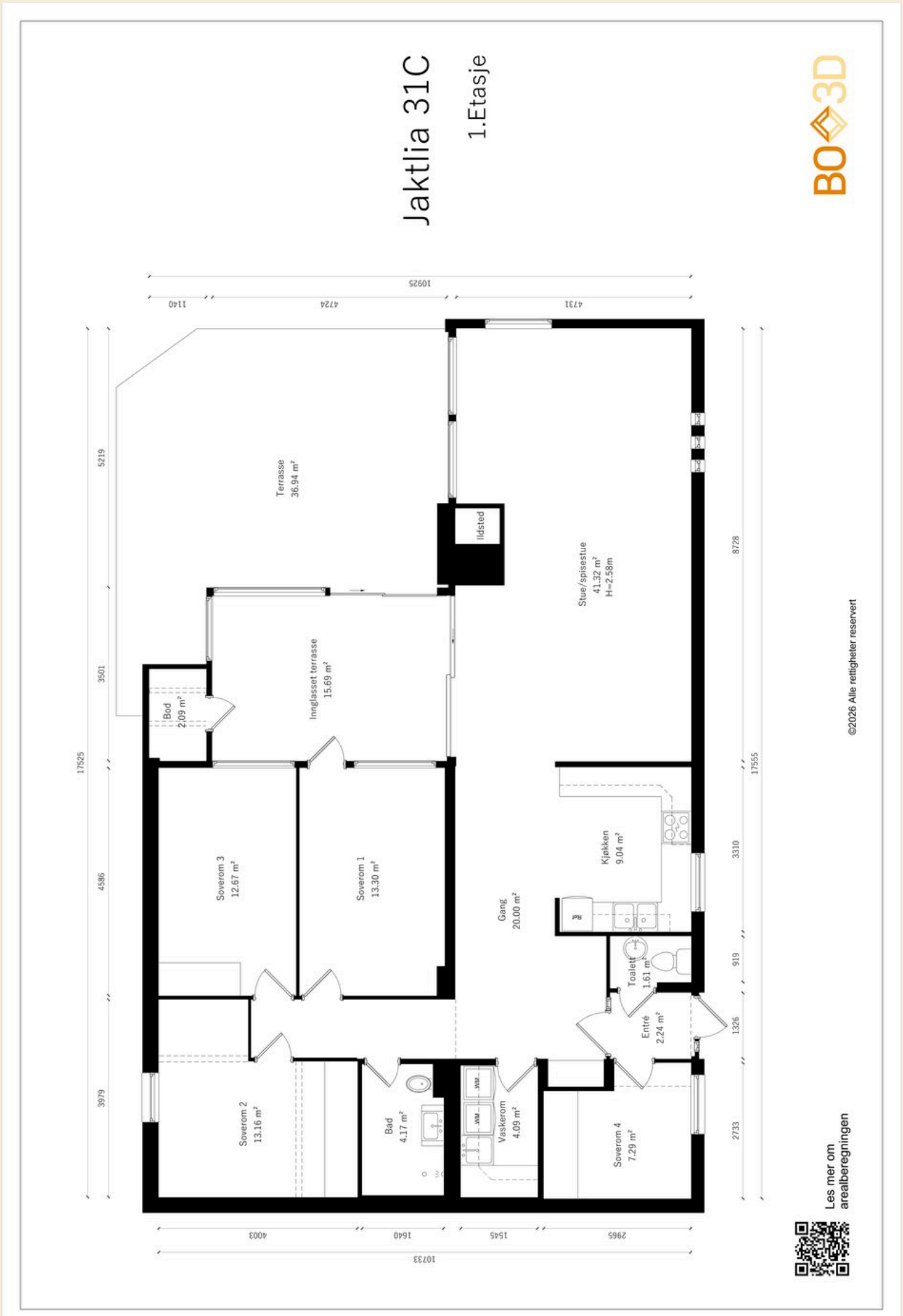
Kort fortalt

Velkommen til Jaktlia 31 C - En unik og solrik terrasseleilighet med terrasse på tot. 54m² samt hageflekk på sameiets tomt. Veletablert sameie med et trygt og godt bomiljø samt store, velstelte fellesarealer. Her bor man med gangavstand til butikker, buss og T- bane, skoler, barnehager, Grini Næringspark og golfbaner, samtidig som Bærumsmarka er rett utenfor døren - Perfekt for hele familien.

Høydepunkter:
Panoramautsikt over Nordmarka
Skjermet uten innsyn
Oppgradert 2015 m/høy standard
Kjøkken fra 2019
Innglasset hagestue (17m² fra 2021) m/jacuzzi, screens, downlights & terrassevarmere
Varmepumpe (2024/25) + Peis (2020)
Bad + vaskerom + WC
Hageflekk med blomster, bær og to frukttrær.
Garasje m/opplegg for lader + biloppstillingsplass
Bod i bygget + Utvendig bod

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 137 kvm
Total BRA: 154 kvm
















LG
BOSCH




























BOSCH





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0251/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jaktlia 31C, 1361 ØSTERÅS
Gnr 35, bnr 73, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Tone Elisabeth Strømme Johannesen

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
301 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 788 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 801 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 137 kvm
BRA-b: 17 kvm
Totalt BRA: 154 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:

Kjedehus
1. etasje:
BRA-i: 137 kvm. Kjøkken, bod 1, bod 2, entré /vindfang, toalettrom, vaskerom, bad, fire soverom og stue /spisestue
BRA-b: 17 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 154 kvm.
TBA: 37 kvm.

Innhold
Dette er en unik mulighet til å sikre seg en påkostet & solrik terrasseleilighet med meget stor terrasse og hageflekk i et populært og barnevennlig boligområde på Østerås. Det veletablerte sameiet byr på et trygt og godt bomiljø samt store, velstelte fellesarealer. Her bor man med gangavstand til butikker, buss og T- bane, skoler, barnehager, treningssenter, tennisklubb, Grini Næringspark og Haga Golf med akebakke på vinterstid, samtidig som Bærumsmarka er rett utenfor døren - Perfekt for hele familien.

Skjermet på bakkeplan med egen inngang og uten innsyn, finner man denne perlen av en terrasseleilighet over ett plan, med en familievennlig og godt utnyttet planløsning. Boligen gjennomgikk en omfattende oppgradering i 2015 og fremstår med høy standard og liten bruksslitasje på innvendige overflater. Her får man en innbydende entré, et praktisk gjestetoalett (2015) og et velutstyrt kjøkken fra 2019. Den romslige stuen og spisestuen byr på store 3-lags vindusflater, god plass og rentbrennende peis (2020) samt varmepumpe (2024/25) for komfort året rundt. Videre får du hele fire gode soverom, et stilrent bad (2015) og et praktisk vaskerom (2015) – en funksjonell og familievennlig planløsning med gode løsninger for både hverdag og fritid.

Opplev et fantastisk uterom som forlenger boligen og gir deg muligheten til å nyte utearealene året rundt. Fra stuen/spisestuen er det direkte adkomst til en eksklusiv, innglasset hagestue på 17 kvm, levert av Utedesign. Her er det tredekke, skyvbare glassfelt samt skyvedører fra Sunflex som sømløst åpner terrassen mot uteområdet på fine dager. Screens i tak og på dører, utvendig belysning,

stikkontakt og terrassevarmere fra 2021 sørger for en behagelig atmosfære. Som prikken over i-en finner du en Jacuzzi – perfekt for avslappende stunder. Videre fra den innglassede hagestuen kommer du ut på en solrik terrasse på ca. 37 kvm, med direkte adkomst til en hyggelig og frodig hageflekk med blomster, bær og to frukttrær. Markise over stuevinduet gir effektiv solskjerming på de varmeste dagene. Her får du optimale solforhold fra morgen til kveld – den tidlige morgensolen nytes på forsiden, mens terrassen har sol fra ca. kl. 11.00 og helt frem til solnedgang om sommeren - Et gjennomført uteområde for late sommerdager, gode måltider og hyggelige sammenkomster.

Boligen har en lagringsbod i bygget som gir praktisk plass til oppbevaring av klær, utstyr og andre eiendeler. Fra den innglassede terrassen er det i tillegg adkomst til en isolert redskapsbod – perfekt for oppbevaring av hageutstyr, sykler og annet som er kjekt å ha lett tilgjengelig.

Det medfølger en plass i egen garasje m/opplegg for elbillader, samt en egen biloppstillingsplass merket nr. 2.

Boligen ligger på bakkeplan/ 1. etasje, og inneholder:
Entré /vindfang, toalettrom, vaskerom, bad, fire soverom og stue /spisestue, kjøkken, bod 1, bod 2.

Standard
BOLIGEN ROM FOR ROM:

Det er varmekabler på badet, toalett, vaskerom og entré, samt varmematter i øvrige gulv.

Entré /gang:
Lys entré/ gang med 1-stavs parkett på gulv, som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko i entréen, samt i romslig skyvedørsgarderobe i gang.

Toalettrom:
Fra entréen er det adkomst til et praktisk gjestetoalett med fliselagt gulv. Toalettrommet har gulvmontert toalett og innredning med skuffer, heldekkende servant og ettgreps servantarmatur.

Kjøkken:
Innbydende kjøkken med profilerte fronter fra 2019. Kjøkkenet har godt med skap- og skuffer på tre sider, noe som gir gode arbeidsforhold for matlaging. Innredningen har benkeplate i laminat med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Avtrekksvifte fra Electrolux.
Vannstoppesystem og komfyrvakt er installert. Gulvet har 1-stavs parkett og spotter i himling. Det er i tillegg belysning under overskapene og naturlig lysinnslipp fra kjøkkenvindu.

Stue /spisestue:
Fra entréen kommer du inn til samlingspunktet i boligen - den delikate stuen og spisestuen. Det er vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp, nedsenket tak med spotlights og parkett på gulv, som bidrar til en behagelig atmosfære i rommet. Her er det god plass til både et stort spisebord og sofagruppe samt tilhørende møbler, som danner et hyggelig samlingspunkt for både hverdagsmåltider og større sammenkomster. I tillegg sørger en varmepumpe fra Panasonic og en rentbrennende peis i stuen for behagelig temperatur året rundt – En stue og spisestue som virkelig legger til rette for trivsel og gode øyeblikk!

Innglasset terrasse/ utestue:
Den eksklusive, innglassede terrassen på 17 kvm (levert av Utedesign) blir en naturlig forlengelse av boligen og et innbydende sted som kan nytes året rundt. Terrassen har tredekke samt skyvbare glassfelt og skyvedører fra Sunflex, som enkelt kan åpnes opp mot uteområdet på fine dager. Screens på dører og tak, utvendig belysning og stikkontakt samt terrassevarmere fra 2021 sørger for komfort og behagelig temperatur. Her er det også plassert en Jacuzzi som innbyr til avslappende stunder.

Soverom:
Boligen byr på hele fire soverom, hvorav ett med direkte adkomst til innglasset terrasse og tre rom med garderobeløsning (soverommet ved inngangspartiet er i dag innredet som garderobe) – en fleksibel løsning som passer perfekt for barnefamilien. Her får du gode muligheter til å innrede med egne rom til barna, hjemmekontor, gjesterom eller en ekstra stue. Soverommene er romslige og gir god plass til dobbeltseng, kommode og skrivepult. Fire soverom gir den ekstra fleksibiliteten og plassen som gjør boligen enkel å tilpasse familiens behov – både i dag og over tid.

Bad:
Stilrent bad med fliselagte overflater og innfelte spotter som belysning, som ble renovert i 2015. Våtrommet har innredning med skuffer og heldekkende servant med ettgreps servantarmatur. Toalettet er vegghengt og dusjkabinettet er fra 2026.

Vaskerom:
Det praktiske vaskerommet ble renovert i 2015. Rommet har fliselagte overflater, innfelte spotter og en praktisk innredning med laminatbenkeplate, skap, hyller og vask med ettgreps armatur. Under benkeplaten er det opplegg og god plass til både vaskemaskin og tørketrommel, mens varmtvannsberederen er smart plassert i et hjørneskap.

Boder:
Boligen har en lagringsbod i bygget som gir praktisk plass til oppbevaring av klær, utstyr og andre eiendeler. Fra den innglassede terrassen er det i tillegg adkomst til en isolert redskapsbod – perfekt for oppbevaring av hageutstyr, sykler og annet som er kjekt å ha lett tilgjengelig.

Parkering
Det medfølger en plass i egen garasje samt en egen

biloppstillingsplass merket nr. 2. Sameiet har etablert føringsvei/røropplegg for fremtidig installasjon av elbillader til garasjeplassene. Det er ikke montert ladeboks på leilighetens garasjeplass.
Det er også avsatt plass til gjesteparkering.

Modernisering og påkostninger
Følgende utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort av nåværende eier:
2015: Full oppussing/oppgradering av alle rom med varmematter og ny parkett i alle gulv, varmekabler i bad, vaskerom, toalett i gangen og entre, nedsenket tak med spotlights i stuen.
2019: Installert nytt kjøkken.
2020: Varmekabler og flislegging med skifer i utvendig trapp til leiligheten, ny utgangsdør, nye 3-lags vinduer i stue, kjøkken og et soverom, rentbrennende peis med avtrekksvifte på pipen.
2021: Innglasset del av terrasse med jacuzzi med lys i taket, 2 terrassevarmere og screens til dørene.
2025: Installert radonvifte og varmepumpe.
2026: installert nytt dusjkabinett.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bent Ohrt, installert ny varmtvannsbereder, 2015 og ekspensjonskar 2016, lagt varmekabler 2015 Sandvika Rør, installert nytt dusjkabinett 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ansvarlig: Bent Ohrt, 2015

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peishuset AS, installert ny rentbrennende peis 2020

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Bent Ohrt, lagt varmematter i alle gulv, varmekabler i bad, toalett, vaskerom og entre, spotlights i taket. ACR Elektro, installert jacuzzi, 2020, installert komfyrvakt og byttet spotlights i tak, installert avtrekksvifte på pipa. Arbeidene ligger i Boligmappa. Installert varmepumpe 2025. Sameiet sørget for at det elektriske arbeidet ble utført. Jeg vet ikke hvorfor arbeidet til Bent Ohrt ikke er lagt i Boligmappa.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet sørget for el-billaderinstallasjon til alle garasjer, så usikker på hvem det er, utført 2025/2026. Selve laderen er ikke innkjøpt.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utedesign AS, innglasset del av terrassen, installert spotlights i taket, 2021 ACR Elektro, installert varmelamper i utestuen, 2021.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I 2025. Styret i sameiet har dokumentasjon.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Lekkasje i taket i uteboden, lovet utbedret før salg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Sprekk i taket i 2 soverom som aldri har forandret seg men var tilstede ved overtagelse i 2015.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

KJEDEHUS

UTVENDIG:

Bygningen har flat takkonstruksjon tekket med papp/folie. Taknedløp og beslag er utført i metall. Fasadene består hovedsakelig av pusset mur og malt murstein. Enkelte partier har stående trekledning. Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra ulike årstall. Hovedytterdøren er en malt, brann- og

lydklassifisert dør (B30) med sidefelt i glass. Fra spisestuen til den innglassede terrassen er det en skyvedør fra NorDan med 3-lags isolerglass. Den innglassede terrassen har tredekke og skyvbare glassfelt mot utvendig terrasse. Glassfelt og skyvedører er fra Sunflex. Innglasset terrasse (utestue) har screens i taket, varmelamper fra 2021, samt utvendig belysning og stikkontakt. Det er også utvendig Jacuzzi, denne er ikke videre vurdert. Det er markise over stuevindu. Fra terrassen er det også adkomst til en isolert redskapsbod.

INNVENDIG:

- Gulvene har hovedsakelig 1-stavs parkett. Det er fliser på gulv i våtrom.
- Innvendige vegger har tapet, panelplater og slette, malte overflater. På våtrom er det flislagte vegger.

Boligen har etasjeskiller/dekker av betong.

Boligen har mursteinspipe. I stuen er det etablert peis med innsats.

Boligen har glatte, malte innerdører med hvite karmer og foringer. Enkelte dører har pålimte profilerte lister. Mellom vindfang/entré og gang er det dør med glassfelt.

TOMTEFORHOLD:

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Boligen har vannrør av plast, synlig på vaskerommet.

Hovedstoppekranen er lokalisert på vaskerommet.

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.

På vaskerommet er det plassert en varmtvannsbereder på 117 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon.

I stuen er det montert en varmepumpe fra Panasonic, med utvendig aggregat plassert på kortveggen.

Det er varmekabler på badet og i entré, samt varmematter i øvrige gulv.

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 50 A.

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG2:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank.
- Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon.
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG3:
- Ingen.

BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU):
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin, tørketrommel, og andre løse gjenstander som mikrobølgeovn, etc.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Alle fastmonterte gjenstander
- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Jacuzzi

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal dog underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Leietaker plikter å signere på "vedlegg 3. Leietakers kvittering for mottatt vedtekter".

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten har elektrisk oppvarming. Det er rentbrennende peis og varmepumpe fra Panasonic i stuen. Det er varmekabler på badet og i entré, samt varmematter i øvrige gulv.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 29017 kWh | Strømkostnad forrige år: 37250 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 02.09.2026

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 333,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker: Bygningsforsikring, TV/Bredbånd fra Telenor, snømåking/strøing av kjørevei og parkeringsplass, gressklipping, strøm fellesareal, vedlikehold av fellesareal /bygningsmasse iht. eierseksjonsloven

Styreleder opplyser følgende:
- Økning av fellesutgifter er pt. planlagt til 01.01.28 (estimert økt til kr. 5 667,-), men kan komme tidligere dersom det er behov. Dette besluttes på årsmøte i januar.
- Planen er at fellesutgiftene skal dekke planlagt vedlikehold, men styret kan kalle inn midler dersom det oppstår uforutsette vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter
Kr 6 533,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 1 112,93 kr
Feiing: 392,04 kr
Renovasjon: 4 038,84 kr
Vann: 989,87 kr
Sum: 6 533,68 kr

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Andre utgifter
Faste løpende kostnader:
- Felleskostnader (kr. 5 333,- pr. mnd)
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter (kr. 6 533,- i 2025)
- Strøm (NB! Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm, ref. pkt. strømforbruk)
- Alarm fra Sector Alarm - kr. 850,- pr. mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 217 112,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 868 449,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Jaktlia Boligsameie, orgnr. 981679202

Om sameiet
Sameiets navn er Jaktlia Boligsameie og har gårdsnummer 35 og bruksnummer 73 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.11.1978. Sameiet består av 10 boligseksjoner.

Følgende tiltak er gjennomført i løpet av 2025:
- Innhenting av anbud for fornyelse av trappen mellom 29 - 31.
- Det er inngått avtale med Enviro Elektro AS for leveranse av nytt ladesystem for elbiler.
- Det er innhentet anbud på håndmåking av trappene ned til seksjonenes inngangspartier.
- Sameiets murfasader ble malt sommeren 2025.
- Lukene til jordkjelleren er reparert og malt.
- Takene over inngangspartiene ble renset for mose.
- Hekker og busker er klipt i henhold til plan.
- Søppelcontainerne er rengjort.
- Lyspærer for uteområdet er skiftet ved behov.
- Kontrollmåling av effekten til de tre installerte radonbrønnene er utført med meget godt resultat.

Tidligere utført vedlikehold:

2025: Maling av murfasader og trevegg mot Jaktlia.
2024: Montert gjerde på muren bak hekken ved nr. 27D.
2024: Platelagt terrasseveggene i nr. 27A.
2024: Radonsanering i nr. 31C, 29C og 27D.
2023: 10 vegger mot Østerdalen. Etterisolering, ny kledning og vindsperre. Reparasjon av lekkasje fra 31A til 31B. Skiftet råtten og sprukken kledning på fasade nr. 27 mot Jaktlia. Utført høsten 2023.
2022: Garasjeporter (8 stykker) fikk ny panel. Garasjeporten til nr. 31A og 31B ble ikke skiftet panel.
2022: Lagt om alt takene (7 små tak og 3 store) samt ny membran, kantbeslag og ventilasjonspiper.
2022: Nytt panel på alle gamle garasjeporter med unntak av nr. 31A og 31B i 2022.
2021: Platelagt murvegg hos Johansen med sikte på å fjerne lekkasje hos Brodtkorb i 2021.
2020: Inspeksjon av avløpsrør, ingen funn. Gratis befaring.
2019: Rensing av luftekanaler + skifte av rister.
2018: Mur langs bedene i nr. 31 + langs garasjen til nr. 27A.
2017: Asfaltering av gårdsplass og vei langs fasaden mot Jaktlia.
2017: Søppelskur.
2016: Malt fasader, både mur og treverk.

Sameiet har også utarbeidet en vedlikeholdsplan for 2026 - 2035. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Jaktlia Boligsameie

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Sameiets styre skal dog underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Fellesformue
Kr 27 740,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap for sameiet (2025) viste er overskudd på kroner 68 462,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 159 400,-. Underskuddet skyldes diverse vedlikeholdskostnader samt nytt elbil ladesystem.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg godt inn i disse, da de sier noe om kjøpers forpliktelser overfor sameiet. Kjøper plikter også å signere på "vedlegg 4. Nye seksjonseiers kvittering for mottatt vedtekter" ved overdragelse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Når det gjelder særskilte forpliktelser for seksjonen så er dette beskrevet i vedtektene under pkt. 5 Vedlikehold, samt vedlegg 6 - Plan for utendørs vedlikehold i Jaktlia Boligsameie - her det bla. forventes at seksjonseier vedlikeholder sin 1/10-part av fellesareal (teig) sommer og vinter, inkludert snømåking og strøing av trapp/uteareal.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter forhåndsgodkjenning av styret, jfr. vedlegg 2 (Avtale om dyrehold i Jaktlia Boligsameie). Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
If forsikring
Polisenr. SP366252.16.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 465 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt 6466 kvm. Andel fellesareal 647 kvm. Fellesarealene er parkmessig opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, steinbelagte stier, trær og fine beplantninger. Eiendommen har vestvendt beliggenhet med vidstrakt utsikt mot Nordmarka.

Fra stuen/spisestuen er det direkte adkomst til en eksklusiv, innglasset terrasse på 17 kvm, levert av Utedesign. Videre fra den innglassede terrassen kommer du ut på en solrik terrasse på ca. 37 kvm, med direkte adkomst til en hyggelig og frodig hageflekk med blomster, bær og to frukttrær. Her får du optimale solforhold fra morgen til kveld – den tidlige morgensolen nytes på forsiden, mens terrassen har sol fra ca. kl. 11.00 og helt frem til solnedgang om sommeren - Et gjennomført uteområde for late sommerdager, gode måltider og hyggelige sammenkomster.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Selger opplyser følgende vedr. radonmåling og evt. tiltak: Det ble målt forhøyete radonverdier, så sameiet påkostet installasjon av radonvifte i 2025. Måling etter det viser ingen/null verdier av radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Jaktlia 31 C ligger skjermet til og uten innsyn, i et populært og barnevennlig boligområde på Østerås. Det veletablerte sameiet byr på et trygt og godt bomiljø samt store, velstelte fellesarealer. Her bor man med gangavstand til butikker, buss og T- bane, skoler, barnehager, treningssenter, tennisklubb, Grini Næringspark og Haga Golf med akebakke på vinterstid, samtidig som Bærumsmarka er rett utenfor døren - Perfekt for barnefamilien.

En av de største kvalitetene ved området er den umiddelbare nærheten til marka, med et rikt utvalg av turmuligheter året rundt. Bærumsmarka (v/Fossum) byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann (Østernvann) og flere sjarmerende serveringssteder i marka, som gjør turen til en opplevelse i seg selv. Med vogn og små barn er Sæteren Gård et populært turmål. Her er det servering, mulighet for bål og grilling, samt klatreløype og overnattingsmuligheter. Brunkollen markastue byr på klassisk norsk turidyll, med servering av bla. vafler, bakst og sin populære «Suppe i skogen». Nærmiljøet byr på et bredt spekter av aktiviteter for både store og små, med bla. Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, allidrett, fotball m.m. Eiksmarka Tennisklubb har seks baner og setter opp boble over to baner i vintersesongen. Golf kan spilles på både Grini og Haga. I tillegg finnes det tilbud som padelsenter, dansestudio, rideanlegg, løpemuligheter, skytebane og museum. Barnefamilier kan glede seg over kort vei til populære aktiviteter som Rush trampolinepark og Leo's Lekeland ved Grini Næringspark – praktisk beliggende rett bak boligen.

Nærmeste shoppingsentrum er Grini Næringspark (rett bak boligen), Thon senter Østerås (ca. 750m unna) og Eiksmarka senter (ca. 2 km unna), som tilbyr et variert utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Meny på Thon senter Østerås eller hos Rema 1000 i Nordveien (ca. 1,2 km unna). For et bredere servicetilbud og shoppingmuligheter er CC-Vest kun en kort kjøretur unna.

Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier, med trygg skolevei (uten farlige veikrysninger) for de minste barna. Boligen sogner til Eikeli Barneskole (ca. 1 km unna) og Hosletoppen Ungdomsskole (ca. 950m unna). For de eldste barna har du Eikeli videregående skole og Nadderud Videregående Skole. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Lønnås barnehage (200m), Østerås barnehage Avd. Ovenbakken (ca. 1,1 km) og Barnehagenvår Hosletoppen (1,1 km).

Eiendommen har god kollektivdekning med gangavstand til både buss og T- bane. Nærmeste bussholdeplass er Lønnås bo- og behandlingssenter (ca. 300 m unna) med hyppige avganger mellom Skøyen via Østerås og Bekkestua. Nærmeste T-banestasjon er Østerås (med parkeringsmuligheter) som ligger ca. 1,1 km fra boligen. Her går T-banelinjen 2 mot Oslo sentrum hvert kvarter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 1979. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger igangsettingstillatelse for påbygg (innglasset terrasse/ utestue), datert 16.03.2021. Selger opplyser at søknad om ferdigattest er sendt inn og er under behandling.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1974, som samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.07.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer
Delareal 6 466 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1972068
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1972068)
Navn ØSTERÅS,endret reg.plan
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.10.1974
Delarealer
Delareal 1 706 kvm. Formål Annet fellesareal. Utdyp. Privat fellesareal
Delareal 4 175 kvm. Formål Blokkbebyggelse

Id 1965230
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965230)
Navn HOSLE IV
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.02.1967
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8776/1965230.pdf
Delarealer
Delareal 585 kvm. Formål Kjørevei

Byggesaker og planer i nærområdet:
Kappa Bioscience AS (Grini Næringspark 4B) har søkt om tillatelse til ombygging av eksisterende bygg for å

fremstille en råvare for vitamin K2. De har fått tillatelse til ombygging, men ikke til produksjon og tillatelsen er klaget inn til Miljødirektoratet. Les mer om saken hos plan- og bygg: https://innsynpluss.onacos.no/barum-gard/sok-i-plan-og-byggesaker-fra-2015/#/?searchTerm=Grini+N%C3%A6ringspark+4B eller hos Miljødirektoratet: https://www.miljodirektoratet.no/hoeringer/2023/oktober-2023/kappa-bioscience-as-soker-om-tillatelse-til-oppstart-av-ny-kjemisk-industri-i-grini-naringspark-barum/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/35/73/3:
06.04.1967 - Dokumentnr: 301932 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1973 - Dokumentnr: 5589 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1975 - Dokumentnr: 17355 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1978 - Dokumentnr: 21477 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/10
SEKSJONERINGEN OMFATTER FLERE BRUKSNUMMER
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 010 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1359534 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:35 Bnr:73 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 49445 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:35 Bnr:73 Snr:3

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet.

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i

Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 114 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til sameiet kr. 3 000,-
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (ekstra tur, drone og kveldsfoto kommer i tillegg) Faktureres selger kr. 7 500,-
Kostnad tilstandsrapport ca. Fra kr. 18-25000 - Avhenger av størrelse, antall våtrom etc - Faktureres selger kr. 22 000,-

Samlet skal selger betale kr. 223 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. september 2026

Ansvarlig megler
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler 2
Charlotte Thaulow Steen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41008454

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og

utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

EK TAKST

5-roms atriumleilighet.

Jaktlia 31C , 1361 ØSTERÅS

BÆRUM kommune

gnr. 35, bnr. 73, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1928 **Eiendomsverdi ref nr:** NK6384

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

5-roms atriumleilighet beliggende i byggets 1. etasje.
Leiligheten har innglasset terrasse samt utvendig terrasse med direkte adkomst til felles uteområder og hage.
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt av dagens eier og fremstår med liten bruksslitasje på innvendige overflater. Boligen har fire soverom, romslig stue/spisestue med peisovn og nyere dusjkabinett på badet.
Lagringsplass er sikret gjennom flere interne og eksterne boder. Leiligheten disponerer i tillegg garasjeplass.
Leiligheten holder normal god standard med liten bruksslitasje.

5-roms atriumleilighet. - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har flat takkonstruksjon tekket med papp/folie.
Taknedløp og beslag er utført i metall.
Fasadene består hovedsakelig av pusset mur og malt murstein.
Enkelte partier har stående trekledning.

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra ulike årstall.
Hovedytterdøren er en malt, brann- og lydklassifisert dør (B30) med sidefelt i glass.
Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass.
Fra spisestuen til den innglassede balkongen er det en skyvedør fra NorDan med 3-lags isolerglass.

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong. Balkongen har tredekke og skyvbare glassfelt mot terrassen.
Det er også terrasse med tredekke.

Fra balkongen er det også adkomst til en isolert redskapsbod.
Leiligheten disponerer i tillegg en lagringsbod i bygget.
Ved leiligheten følger garasjeplass samt utvendig biloppstillingsplass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har hovedsakelig 1-stavs parkett. Det er fliser på gulv i våtrom.
Innvendige vegger har tapet, panelplater og slette, malte overflater.
På våtrom er det flislagte vegger.
Boligen har etasjeskiller/dekker av betong.
Boligen har mursteinspipe. I stuen er det etablert peis med innsats.
Boligen har glatte, malte innerdører med hvite karmer og foringer.
Enkelte dører har pålimte profilerte lister. Mellom vindfang/entré og gang er det dør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Det er parkett på gulvet. Veggene har slette, malte overflater og stående panel. Himlingen er slett og malt, med spotter. Det er i tillegg belysning under overskapene og naturlig lysinnslipp fra kjøkkenvindu.

Benkeplaten er i laminat med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser.

Kjøkkenvinduet gir godt med naturlig lysinnslipp.

Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere informasjon om kjøkkenets hvitevarer og øvrige installasjoner.

SPESIALROM Gå til side

Fra entré/vindfang er det adkomst til et gjestetoalett. Rommet har fliser på gulvet, stående trepanel på veggene og slett, malt himling.

Toalettrommet har gulvmontert toalett og innredning med skuffer, heldekkende servant og ettgreps servantarmatur.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av plast, synlig på vaskerommet.
Hovedstoppekranen er lokalisert på vaskerommet.

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.

Boligen har naturlig ventilasjon.

I stuen er det montert en varmepumpe fra Panasonic, med utvendig aggregat plassert på kortveggen.

På vaskerommet er det plassert en varmtvannsbereder på 117 liter.

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 50 A.

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere.

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Det er etablert peis med innsats i stuen, samt elektrisk gulvvarme på badet og i entré.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong
Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

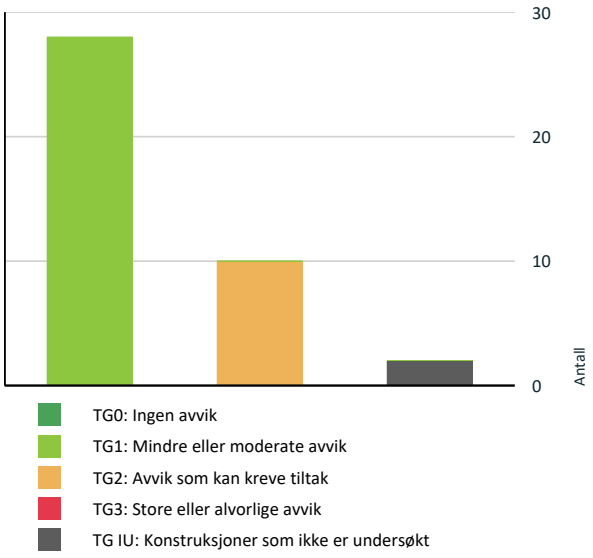
5-roms atriumleilighet.

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra Bærum Kommune datert 12.09.1978

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

5-roms atriumleilighet.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

5-ROMS ATRIUMLEILIGHET.



Byggeår
1979

Kommentar

Anvendelse
Terrassebygning over 3 plan oppført i 1979

Standard
Bolig beliggende i terrasseblokkens 1. etasje. Boligen består av entré/gang, stue, kjøkken, fire soverom, bad, separat toalettrom og vaskerom.
Fra boligen er det utgang til innglasset balkong, som videre har adkomst til terrasse. Det er bod i tilknytning til den innglassede balkongen.
Boligen holder gjennomgående god standard.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Flattakskonstruksjon tekket med papp/folie. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

Flate tak regnes som en risikokonstruksjon og er utsatt for betydelig værbelastning. Konstruksjonen er avhengig av korrekt utførelse, tilfredsstillende fallforhold og jevnlig vedlikehold for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Svikt i membran, beslag, sluk eller overganger kan medføre risiko for fuktinntrenging og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har en kompakt takkonstruksjon uten fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen. Konstruksjonen er lukket og det er ikke tilgang til undertak eller øvrige deler av den innvendige takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen kan derfor ikke kontrolleres eller vurderes nærmere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Fasadene består hovedsakelig av pusset mur og malt murstein. Enkelte partier har stående trekledning. Det er registrert mindre skader på enkelte kledningsbord.

Fasader og yttervegger er et fellesanliggende. Veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet og ikke videre inspisert eller tilstandsvurdert

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra ulike årstall, herunder 1972, 1977, 2018, 2019 og 2025. Enkelte vinduer har luftespalte/ventil.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år fpr Tg2 grunent alder og disse vinduene har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdøren er en malt brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35) med sidefelt i glass. Døren er fra 2020. Inngangspartiet er overbygget og har skiferstein som dekke foran døren.

Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass fra 1977.

Fra spisestuen til innglasset balkong er det en skyvedør fra NorDan med 3-lags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong/ Vernada med tredekke og skyvbare glassfelt mot utvendig terrasse. Glassfelt og skyvedører er fra Sunflex. Den innglassede balkongen/ veranda er etablert av dagens eier.
Inglasset veranda (utestue) har screens i taket, varmelamper fra 2021, samt utvendig belysning og stikkontakt. Det er også utvendig Jacuzzi, denne er ikke videre vurdert.

Fra den innglassede balkongen er det videre utgang til terrasse med tredekke. Det er markise over stuevinduet og hekk mot fellesarealene.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i betong med rekkverk av metall. Trappene var under renovering på befaringstidspunktet.

Trappene inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke videre inspisert eller tilstandsvurdert.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder og Garasje

Beskrivelse

Fra den innglassede balkongen er det adkomst til en isolert utvendig redskapsbod.

Leiligheten disponerer i tillegg en lagringsbod i bygget.

Med leiligheten følger garasjeplass samt utvendig biloppstillingsplass. Sameiet har etablert føringsvei/røropplegg for fremtidig installasjon av elbillader til garasjeplassene. Det er ikke montert ladeboks på leilighetens garasjeplass.

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har hovedsakelig 1-stavs parkett. Det er fliser på gulv i våtrom.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har tapet, panelplater, slette malte overflater og fliser på våtrom.

Himlingene har hovedsakelig slette, malte overflater.

Det er registrert sprekker i himlingen på to soverom. Ifølge eier var sprekkene til stede ved overtakelsen i 2015 og har ikke endret seg siden. Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille/dekke av betong.

Det er utført målinger i flere rom for å kontrollere eventuelle planavvik i gulvene. Stedvise mindre skjevheter kan forekomme og vurderes ikke som unormalt i en brukt bolig.

Radon

Beskrivelse

Det er opplyst at sameiet utførte radonmåling i 2025. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller resultater fra målingen.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med avtrekksvifte for bedre trekk.
I stuen er det rentbrennende peis med innsats fra 2020.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte, malte innerdører med hvite karmer og foringer.
Enkelte dører har påmonterte profil lister.
Mellom vindfang/entré og gang er det dør med glassfelt.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ble renovert i 2015 (ref. eier). Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) er derfor lagt til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner og kontroll av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i format 30 x 60 cm. Himlingen har malt overflate med innfelte spotter som belysning.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuelle områder med bom. Det ble ikke registrert bom i de kontrollerte områdene.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i format 15 x 90 cm. Gulvet har elektriske varmekabler.

Gulvet har en relativt flat utførelse. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell/fall på gulvet mot antatt plassering av sluk.

Sluket er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og antas å være plassert under vaskemaskinen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluket er plassert under vaskeromsinnredningen ved vaskemaskinen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Sluk og tilhørende tettesjikt er ikke kontrollert utover begrenset visuell kontroll via bilde tatt med mobilkamera. Videre undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vaskerommet har innredning med vask, skap og hyller samt benkeplate i laminat. Vasken har ettgreps armatur.

Under benkeplaten er det plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
I hjørneskap er det plassert en varmtvannsbereder.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble ikke utført hulltaking, da våtsonen grenser mot våtsone på tilstøtende bad, og øvrige aktuelle vegger er utført som murkonstruksjoner. Hulltaking er derfor ikke utført.

Det ble foretatt stikkprøvevis fuktsøk med fuktindikator (Protimeter). Målingene viste ingen utslag utover normale verdier på befaringstidspunktet.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon på fuktforholdene og ikke må oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Det ble ikke foretatt fuktmåling i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad med dusjkabinett ble renovert i 2015 (ref. eier). Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) er derfor lagt til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner og kontroll av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i format 30 x 60 cm. Himlingen har malt overflate med innfelte spotter som belysning.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuelle områder med bom. Det ble ikke registrert bom i de kontrollerte områdene.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i format 15 x 90 cm. Gulvet har elektriske varmekabler.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 15 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved baderomsdøren.

I henhold til forskriftskravene skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I våtsonen skal det være tilfredsstillende fall mot sluk.

Målt høydeforskjell tilfredsstiller ikke kravet på minimum 25 mm.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuell bom. Det ble ikke registrert bom i de kontrollerte områdene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Membran og varmekabler fra 2015. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med skuffer og heldekkende servant med ettgreps servantarmatur. Servantarmaturet er fra 2026.

Rommet har vegghengt toalett og dusjkabinett fra 2026.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da våtsonen grenser mot våtsone på tilstøtende bad, og øvrige aktuelle vegger er utført som murkonstruksjoner. Hulltaking er derfor ikke utført.

Det ble foretatt stikkprøvevis fuktsøk med fuktindikator (Protimeter). Målingene viste ingen utslag utover normale verdier på befaringstidspunktet.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon på fuktforholdene og ikke må oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Det ble ikke foretatt fuktmåling i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Kjøkken er fra 2019.

Det er parkett på gulvet. Veggene har slette, malte overflater og stående panel. Himlingen er slett og malt, med spotter. Det er i tillegg belysning under overskapene og naturlig lysinnslipp fra kjøkkenvindu.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

Komfyr med koketopp fra Bosch
Oppvaskmaskin fra Miele
Kombiskap
Avtrekksvifte fra Electrolux
Det er installert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Benkeplaten er i laminat med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Kjøkkenvinduet gir godt med naturlig lysinnslipp.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fra entré/vindfang er det adkomst til et gjestetoalett. Rommet har fliser på gulvet, stående trepanel på veggene og slett, malt himling med spotter som lyskilde.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har gulvmontert toalett og innredning med skuffer og heldekkende servant med ettgreps servantarmatur. Det er speil med belysning på vegg.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettom med har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på toalettrommet, for eksempel i form av elektrisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av plast, synlig på vaskerommet. Resterende rørføringer er skjult i vegger og konstruksjoner. Hovedstoppekranen er lokalisert på vaskerommet. Stoppekranen går noe tregt og anbefales smurt eller skiftet.

Vurdering av avvik:

• Stoppekran av alder, anbefaler skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales service på stoppekran.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av pvc .

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

I stuen er det montert en varmepumpe fra Panasonic, med utvendig aggregat plassert på kortveggen.

Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpen er derfor kun beskrevet og ikke videre funksjons- eller tilstandsvurdert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

På vaskerommet er det plassert en varmtvannsbereder på 117 liter med produksjonsdato 2014. Ekspensjonskar fra 2016,

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannsberederen. Berederen skal være fast elektrisk tilkoblet med egen bryter i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 50 A.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Det er etablert peis med innsats i stuen. Det er varmekabler på badet og i entré, samt varmematter i øvrige gulv.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

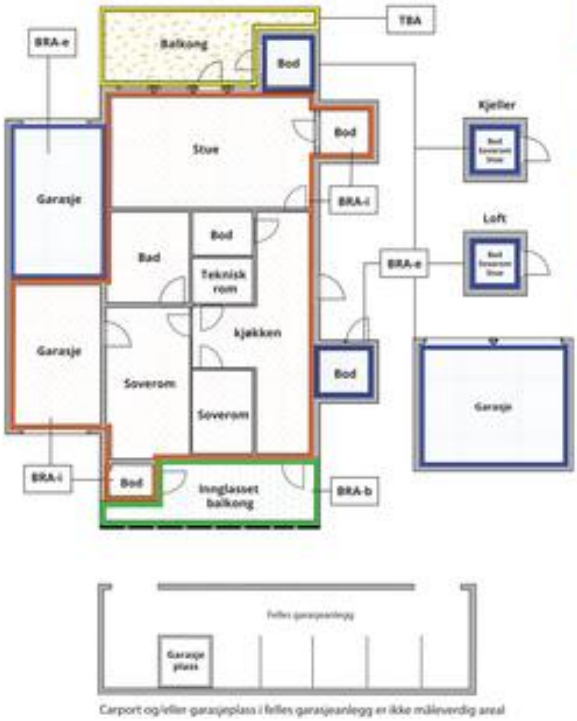
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

5-roms atriumleilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	137		17	154	37
SUM	**137**		**17**		**37**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, bod 1, bod 2, entré / vindfang, toalettrom, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue / spisestue		Innglasset balkong

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra Bærum Kommune datert 12.09.1978

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	35	73		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jaktlia 31C

Hjemmelshaver
Johannesen Tone Elisabeth Strømme

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og veletablert boligområde på Hosle/Østerås, med parkmessig opparbeidede fellesarealer. Boligen har en åpen og høytliggende beliggenhet med flott utsikt over nærområdet og mot skogkledde åser. Det er gode solforhold gjennom dagen og kveldssol på terrassen.

Eiendommen ligger tilbaketrukket og skjermet i et attraktivt og familievennlig område. Det er kort vei til Hosle barneskole, Hosletoppen ungdomsskole, flere barnehager og et bredt utvalg av fritidsaktiviteter.

Nærområde og fasiliteter
Området har et variert tilbud av fritidsaktiviteter, med nærhet til idrettsanlegg, fotball- og skøytebaner, Nadderud svømmehall og flerbrukshall. Det finnes aktive klubbmiljøer innen blant annet fotball, bandy, håndball, ski og tennis, samt ridesenter og flere treningssentre.
Sauejordet, Fredaskogen og Grinijordene er populære turområder i nærmiljøet. Videre innover ligger Bærumsmarka med turstier, sykkelveier, badevann, lysløyper og preparerte skiløyper vinterstid. Det finnes også flere serveringssteder i marka som er populære turmål. I nærområdet ligger blant annet golfbanene på Haga og Grini, Leos Lekeland og Rush trampolinepark.
Det er gode muligheter for offentlig transport. Østerås T-banestasjon ligger ca. 10 minutters gange fra boligen, med reisetid på ca. 15 minutter til Oslo sentrum. Fra Østerås går det også busser til blant annet Bekkestua, Sandvika, Lysaker og Oslo sentrum. Nærmeste bussholdeplasser er Lønnås bo- og behandlingssenter og Lønnåsjordet. Det går også ekspressbuss til og fra Oslo i rushtiden.
Eiendommen har gangavstand til Eiksmarka, Eikeli og Hosle barneskole. For ungdomsskoleelever er det kort vei til Østerås og Hosletoppen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Oslo International School ligger på Bekkestua.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Fra parkerings- og gjesteparkeringsområdet er det trappeadkomst ned til boligens inngangsparti i 1. etasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt 6466 kvm. Andel fellesareal 647 kvm. Fellesarealene er parkmessig opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, steinbelagte stier, trær og fine beplantninger. Eiendommen har vestvendt beliggenhet med vidstrakt utsikt mot Bærumsåsene og gode solforhold.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Jaktlia Boligsameie er et meget hyggelig og ryddig sameie som består av 10 eierseksjoner.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If	SP366252.16.1			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger fra takstmann			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tone Strømme Johannesen	9578-5998-4-923329	2026-08-28 19:53:10

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. aug. 2026

Oppdragsnummer
56-0251/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jaktlia 31C, 1361 ØSTERÅS

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Tone Elisabeth Strømme Johannesen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. desember 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP366252.16.1
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bent Ohrt, installert ny varmtvannsbereder, 2015 og ekspensjonskar 2016, lagt varmekabler 2015 Sandvika Rør, installert nytt dusjkabinett 2026

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ansvarlig: Bent Ohrt, 2015

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peishuset AS, installert ny rentbrennende peis 2020

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Bent Ohrt, lagt varmematter i alle gulv, varmekabler i bad, toalett, vaskerom og entre, spotlights i taket. ACR Elektro, installert jacuzzi, 2020, installert komfyrvakt og byttet spotlights i tak, installert avtrekksvifte på pipa. Arbeidene ligger i Boligmappa. Installert varmepumpe 2025. Sameiet sørget for at det elektriske arbeidet ble utført. Jeg vet ikke hvorfor arbeidet til Bent Ohrt ikke er lagt i Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet sørget for el-billaderinstallasjon til alle garasjer, så usikker på hvem det er, utført 2025/2026. Selve laderen er ikke innkjøpt.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utedesign AS, innglasset del av terrassen, installert spotlights i taket, 2021 ACR Elektro, installert varmelamper i utestuen, 2021

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I 2025. Styret i sameiet har dokumentasjon.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Lekkasje i taket i uteboden, lovet utbedret før salg.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Sprekk i taket i 2 soverom som aldri har forandret seg men var tilstede ved overtagelse i 2015.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0251/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tone Strømme Johannesen	**2026-08-28**

Identifikasjon

Tone Strømme Johannesen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

NORDVIK

nordvikbolig.no

Jaktlia Boligsameie

Vår ref: 56-0251/26
Bekkestua, 31.08.2026

Megleropplysninger på Jaktlia 31C - gnr. 35, bnr. 73, snr. 3 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Tone Elisabeth Strømme Johannesen	Jaktlia 31 C, 1361 Østerås	11.08.1952

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Elisabeth Bodin	Tlf.: 951 43 808	E-post.: ebodinbo@gmail.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 35	Bnr.: 73	Snr.: 1-10	Kommune: Bærum
Sameiets org.nr:	981 679 202	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Breistøl, Jaktlia 30		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☒ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: If - SP 366252.16-1			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

NORDVIK

nordvikbolig.no

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	Uteplass 2 garasje P 4.2		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger seksjonen				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr ca. 16.000		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Se vedlegg 2 i vedtektene		
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Se vedlegg 3 i vedtektene		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr —				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 277.400	Seksjonens andel formue? Kr 27.740		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5.333	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	20.4 - 20.7 20.10 - 20.1	Fellesutgiftene inkluderer:	se regnskapet Grøntkupp, snømåking, strøm fellesareal		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr 5.667	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 1.1.28		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	1352	Seksjonens renteutgifter kr:	286		

NORDVIK

Nordvik Bærum
Org.nr: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 Bekkestua

NORDVIK

nordvikbolig.no

Gebyr				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 3.000,-	Kontonummer for betaling: 6228 05 56977
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier				
Skriv her: Lese vedtekter og ordensregler. Sette seg inn i hva som forventes av egeninnsats.				

For Jaktlia Boligsameie

Østerås, 1.9.26
Sted, dato

E. Bodin
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post h.ottesen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

L12 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 Bekkestua

Med vennlig hilsen

Hanne Marie Ottesen
Eiendomsmegler / Backoffice
+47 950 18 155 / h.ottesen@nordvikbolig.no

VEDTEKTER
FOR
JAKTLIA BOLIGSAMEIE

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte
den 26.11.2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Oppdateringer:
Ordensregel § 8, vedtatt i årsmøte 2020
Ordensregel § 9, vedtatt i årsmøte 2022
Ordensregel § 8.1, vedtatt på årsmøte 2024
Vedtektene § 5.1, vedtatt på årsmøte 2024
Retningslinjer for Brannvern, vedtatt på årsmøte 2024
Vedtektene § 5.1, samt vedlegg 6, vedtatt på årsmøte 2026

INNHOLD

1. NAVN OG OPPRETTELSE 4
2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE 4
   2.1 Bebyggelsen og tomten 4
   2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner 4
   2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett 4
   2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal 4
   2.5 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 4
   2.6 Dyrehold 5
3. FELLESKOSTNADER 5
4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER 5
5. VEDLIKEHOLD 6
   5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten 6
   5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. 7
   5.3. Bygningsmessige arbeider 7
   5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold 8
   5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold 8
6. MISLIGHOLD 10
   6.1. Pålegg om salg av seksjonen 10
   6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) 10
7. ÅRSMØTET 10
   7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern 10
   7.2. Ordinært årsmøte 10
   7.3. Ekstraordinært årsmøte 10
   7.4. Innkalling til årsmøte 10
   7.5. Saker årsmøtet skal behandle 11
   7.6. Saker årsmøtet kan behandle 11
   7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet 11
   7.8. Ledelse av årsmøtet 12
   7.9. Inhabilitet 12
   7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet 12
   7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak 12
   7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere 13
   7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet 13
   7.14. Protokoll fra årsmøtet 13
8. STYRET 13
   8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning 13
   8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag 13
   8.3. Styremøter 14
   8.4. Styrets oppgaver 14
   8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern 14
   8.6. Inhabilitet 14

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar 14
9. FORRETNINGSFØRER 15
9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører 15
9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett 15
9.3. Inhabilitet 15
10. REGNSKAP OG REVISJON 15
10.1. Plikt til å føre regnskap 15
10.2. Plikt til å ha revisor 15
11. ENDRINGER I VEDTEKTENE 16
12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER 16
Vedlegg 1. Ordensregler 17
Vedlegg 2. Dyrehold 19
Vedlegg 3. Leietakers kvittering for mottatt vedtekter 20
Vedlegg 4. Nye seksjonseiers kvittering for mottatt vedtekter 21
Vedlegg 5. Pålegg om vedlikeholdsarbeid 22
Vedlegg 6. Utendørs vedlikehold 23
Vedlegg 7. Omgjøring av biloppstillingsplass til garasje 26
Vedlegg 8. Retningslinjer for brannvern 27
Vedlegg 9. Lading av elbil 29

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Jaktlia Boligsameie og har gårdsnummer 35 og bruksnummer 73 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.11.1978.

Sameiet består av 10 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk på 1/10, som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn en boligseksjon i ett og samme eierseksjons sameie.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, bod, tildelt garasje, og biloppstillingsplass med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

2.5 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Dersom en seksjonseier eller et husstandsmedlem har nedsatt funksjonsevne, vil styret kunne beslutte at nåværende gjesteparkering ved øvre ende av gammel garasje kan benyttes. Øvrige sameiere må påregne å få sin parkeringsplass forskjøvet slik at sameiet får

to gjesteparkeringsplasser nede ved ny garasjerekke. Med funksjonsevne vil samme regler gjelde i JBS som på offentlige parkeringsplasser for funksjonshemmede. Seksjonseierne har rett til å omgjøre sin biloppstillingsplass til garasje, jf. vedlegg 7.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter forhåndsgodkjenning av Styret, jf. vedlegg 2. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

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 karmer
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
j) inngangsparti/trapp til egen seksjon, herunder utelampe og blomster. Inngangsparti defineres som område rundt egen inngang bestående av; betong platting, gelender og trappetrinn. Standardheving utover opprinnelig standard for dette området kan ikke kreves bekostet av sameiet.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på terrassen og over eget stuetak, samt over inngangspartiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, samt utskifting av vinduer, terrassedører og ytterdør. Reparasjon og utskifting av trappeløp og støttemurer er sameiets ansvar, samt alle hellebelagte områder. Hver enkelt seksjon skal ivareta vedlikehold av egen terrasse, herunder terrassegulv, treveggene til egen terrasse, samt garasjeport. Alt materiale til felles utvendig vedlikehold, inklusive garasjer, dekkes av sameiet.

Styret ønsker å presisere følgende angående vedlikehold av terrassegulv:
Bruk av store tunge blomsterkasser som står rett på tregulvet vil med tiden medføre skade og råte på gulvet. Dette gjelder også andre store tunge gjenstander som ikke lett lar seg flytte på.
Styret henstiller seksjonseiere til å plassere slike gjenstander slik at de kommer opp fra gulvet og at det kommer luft til og at gulvet kan rengjøres på en enkel måte.

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 hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand, jf. vedlegg 8.

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

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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.

Hver enkelt seksjonseier har et bestemt områdeansvar sommer og vinter, og har plikt til å holde dette vedlike, jf. vedlegg 6.

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. punkt 3. 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. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. 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 bestemmelsen.

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 5.1 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det 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.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle vedlikeholdsplan
d) behandle budsjett for kommende år
e) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. 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. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal skrive referat fra styremøtene, som sendes alle styremedlemmene. Referatet skal godkjennes i det påfølgende styremøte og undertegnes av styremedlemmene. Referatet skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå referatet.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg 1. Ordensregler

ORDENSREGLER FOR JAKTLIA BOLIGSAMEIE (JBS)

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, samt sikring av god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen.

1. Rettsvern og ansvar

1.1 Ordensreglene er en del av vedtektene for sameiet og har rettsvern i henhold til Eierseksjonsloven, § 28.

1.2 Seksjonseieren er ansvarlig for sine hustandsmedlemmer, leietager eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller øvrig eiendom. Sameierne og leietagerne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

2. Begrensning av støy

2.1 Boligseksjonenes konstruksjon er slik at skarp støy mot gulv og vegger, som tramping, banking, boring, o.l. gir sterk resonans i underliggende seksjoner i de sammenhengende bygninger. Det samme gjelder for terrassene. Støyende virksomhet og høy musikk bør derfor avsluttes senest kl. 22:00 på hverdager, og skal ikke forekomme på søn- og helligdager før kl. 13:00. Tilbørlig hensyn til middagsro bør utvises i tiden 17:00-18:00. Ved tilstelninger med forventet langvarig støy bør nærmeste naboer underrettes på forhånd.

3. Krav til orden og vedlikehold

3.1 Områdene omkring bygningene og fellesområder skal til enhver tid holdes ryddige og ordentlige. Hver seksjonseier er tildelt et ansvarsområde av felles uteareal for vedlikehold sommer og vinter, jf. vedlegg 6.

3.2 Erfaring har vist at håndmåking av snø og strøing er påkrevet bl.a. ved trapper, innkjørsel og søppelhus av hensyn til trygg ferdsel. Dette utføres i henhold til den enkelte seksjonseiers områdeansvar, jf. vedlegg 6.

4. Håndtering av avfall

4.1 Avfallshåndtering skal skje i henhold til Bærum kommunes renovasjonsordning og krav til kildesortering for matavfall, restavfall, papp/papir og plast. Avfall skal legges i egnet pose som er godt knyttet igjen, og kastes i riktig avfallsdunk i søppelhuset. Plast legges i egen sekk og settes ut i søppelhuset rett før varslet henting. Det anmodes om å ikke la sekker bli stående ute i lengre tid.

5. Låsing av garasjer

5.1 Felles forsikringsavtale mot innbrudd og tyveri krever at garasjeportene alltid er lukket og låst når de ikke er under tilsyn. Seksjonseierne bør vise solidaritet og være behjelpelig med at dette overholdes, og varsle eieren av garasjen om garasjeporten står åpen eller lyset på.

6. Parkering

6.1 Biler skal parkeres i garasje eller på egen nummerert biloppstillingsplass, med mindre det er inngått avtale med andre seksjonseiere. Hensyn til felles adkomst tilsier at parkering foran husrekkene kun benyttes for inn- og utlasting. Annet utstyr er ikke tillatt parkert på fellesområdet med mindre det er inngått avtale med styret.

6.2 Gjester skal henvises til parkering på vertskapets biloppstillingsplass eller på plass merket med gjesteparkering. Ved behov for flere plasser, avtales dette med øvrige seksjonseiere. Dersom disse plassene er opptatt, henvises gjester til å parkere langs Jaktlia.

6.3 Som ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider skal det benyttes godkjent elektrisk kontaktpunkt tilhørende seksjonseierens garasje (krav om jordfeilbryter type B og maks 10A sikring på dedikert kurs) for å hindre overbelastning og fare for varmgang, smelteskader eller brann. For øvrig vises det til vedlegg 7 i vedtektene vedrørende omgjøring av biloppstillingsplass til garasje.

7. Bilvask

7.1 Bilvask skal ikke forekomme foran husrekkene. Felles vaskeplass er avsatt ved avløpskum nederst på parkeringsplassen.

8. Bruk av peis/ovn og åpen ild

8.1 Erfaring har vist at røyk og sot fra peiser/ovner kan være sterkt sjenerende for naboseksjoner i sameiet. Det er derfor kun anledning til å bruke rent brennende peiser/ovner. Alle ildsteder som benyttes for ved/flis fyring må være rent brennende innen utgangen av 2024. Bruk av peis/ovn skal begrenses til tiden 1 oktober - 1 april.

8.2 Bruk av åpen ild på terrassen eller i nærheten av bygningsmassen er brannfarlig og kan være sjenerende for naboene og er derfor ikke tillat.
Eksempler på åpen ild er kullgrill og bålpanne.

9. Mating av fugler

9.1 Mating av fugler skal i størst mulig grad begrenses.
I tidsrommet 1. april til 1. oktober er det ikke lov å mate fugler.

Vedlegg 2. Dyrehold

AVTALE OM DYREHOLD I JAKTLIA BOLIGSAMEIE

Dyrets art/rase/type: .....

Dyrets navn .....

Dyrets alder: .....

Undertegnede seksjonseier/leietager er gitt tillatelse til dyrehold i Jaktlia Boligsameie, seksjon nr. ..... på følgende betingelser:

1. Utendørs, og på sameiets fellesareal skal det til enhver tid sørges for kontroll med dyret, og hunder skal holdes i bånd. Ev. ekskrementer skal fjernes umiddelbart.
2. Dyrets eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre sameiet, som f.eks. skraping på dører, beskadigelse av blomster, bed, grøntanlegg, m.m.
3. Dersom det blir klaget over lukt, forstyrrelser, eller hvis det uttrykkes angst på grunn av dyrets art, størrelse, oppførsel eller mangel på kontroll, erklærer undertegnede dyreeier seg innforstått med at dyret skal kunne fjernes.
4. Dersom denne avtalen om dyrehold ikke blir overholdt, vil dyret bli forlangt fjernet.
5. Avtalen er inngått i samsvar med sameiets vedtekter, jf. pkt. 2.6 og har rettsvern iht. Eierseksjonsloven § 28, ev. Straffeloven § 353: Mindre skadeverk.

Østerås, ... (dato)

Dyreeier	JBS, v/ Styreleder

Vedlegg 3. Leietakers kvittering for mottatt vedtekter

KVITTERING

Sameiets vedtekter og ordensregler er utarbeidet med henvisning til Eierseksjonsloven § 27 og § 28 og gjelder alle sameiets seksjonseiere.

Undertegnete leietaker har mottatt og forstått vedtektene og ordensregler for sameiet, og forplikter seg iht. disse overfor utleier og sameiet.

1. I henhold til Eierseksjonsloven og vedtektene for sameiet kan mislighold av inngått forpliktelser medføre økonomiske krav kan bli gjort gjeldende for seksjonseier og leietaker.

2. Kvitteringen arkiveres hos sameiets styre.

Østerås, ... (dato)

Navn
..... Leietaker

Bekreftet
..... Seksjonseier

Vedlegg 4. Nye seksjonseiers kvittering for mottatt vedtekter

KVITTERING

Dette vedlegget til vedtektene for Jaktlia Boligsameie, datert ..... benyttes som kvittering for mottatt og forstått vedtekter og ordensregler av seksjonseiere som har overtatt en eierseksjon etter denne dato.
Kvitteringen arkiveres hos sameiets styre.

Østerås, ... (dato)

Navn
.....

Underskrift
.....

Vedlegg 5. Pålegg om vedlikeholdsarbeid

NOTAT

Til: .....
Fra: Styret

Styret har observert at det er behov for følgende vedlikeholdsarbeider innenfor det ansvarsområde som er tillagt seksjon nr. .....

- Reparasjon: .....
- Maling: .....
- Rydding: .....
- Annet: .....

Med henvisning til vedtektene pkt. 5.1 og ordensregler vedlegg 1, pkt. 3.2, bes det om at arbeidet blir utført innen ..... (dato). I motsatt fall vil arbeidet bli satt bort og kostnadene for dette vil bli pålagt eier av denne seksjonen.

Vennlig hilsen

.....
for Styret

Vedlegg 6. Utendørs vedlikehold

PLAN FOR UTENDØRS VEDLIKEHOLD I JAKTLIA BOLIGSAMEIE

Bakgrunn
Sameiets virksomhet er regulert av sameiets vedtekter og ordensregler. En sentral oppgave for sameiet er å sørge for at utvendig vedlikehold av bygningene og uteareal ene gjennomføres på en forsvarlig måte. Denne oppgaven er regulert av:

- Vedtektene punkt 5. Vedlikehold. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten, pkt. 5.1
- Vedlegg 1. Ordensregler, pkt. 3. Krav til orden og vedlikehold.

De 10 seksjonseierne er ansvarlig for drift og vedlikehold av hver sin ideelle 10. part av sameiet. Det er utarbeidet retningslinjer for å sikre ivaretakelsen av dette ansvaret. Styret vil organisere innleid arbeidskraft for de som måtte ønske å kjøpe seg hjelp.

Vedlikehold sommer
Gressklipping og vedlikehold av fellesarealer og beplantning utføres hver vår og høst av innleid personell. Dette organiseres av styret.

Klipping av busker og trær innenfor teigansvaret organiseres av styret. Dette gjelder ikke busker og trær rundt de tre nederste terrassene.
Stell av beplantede områder tilknyttet inngangsparti og trapper, m.m. skal utføres av hver enkelt seksjonseier i henhold til gjeldende ansvarsområder, jf. skisse for JBS: Vedlikehold sommer. Dette arbeidet omfatter kantklipping,-luking, samt beskjæring av busker som ikke organiseres av styret, gjødsling og vanning av bed. Dette arbeidet skal følges opp i sommerhalvåret slik at området gir et godt inntrykk av vår eiendom.

Vedlikehold vinter
Kjørevei og parkeringsplass måkes/strøs maskinelt av innleid personell. Gangveier og trapper skal måkes/strøs manuelt av den enkelte seksjonseier i henhold til gjeldende skisse, jf. skisse for JBS: Vedlikehold vinter. Det er seksjonseiernes ansvar å holde sine tildelte ansvarsområder måkt og strødd slik at ferdsel kan skje uten fare for fall og skader. Områder skal måkes raskest mulig etter snøfall på 5 cm eller mer.

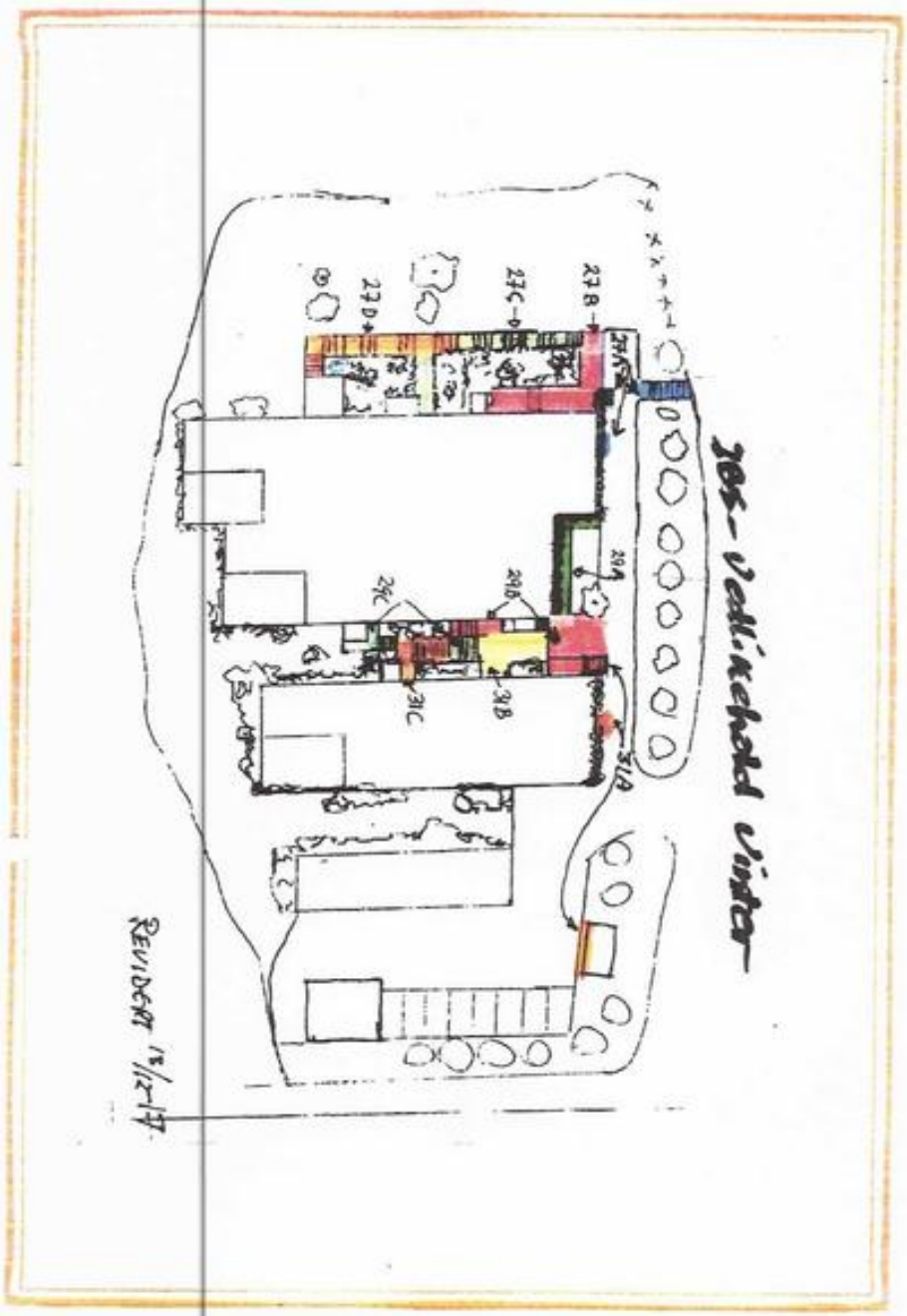
Utførelse
Hver enkelt seksjonseier må påse at arbeidet blir utført av en selv eller etter avtale med andre. Dette gjelder også ved ferie eller dersom seksjonseier ikke er i stand til å utføre arbeidet.

Ansvaret med vedlikehold av uteareal sommer og vinter påhviler også seksjonseier som leier ut sin seksjon. Dette innebærer at utleier har ansvar for å informere og forsikre seg om at leietager gjennomfører seksjonseiers forpliktelser, alternativt at utleier på annen måte får arbeidet tilfredsstillende utført.

Styret oppfordrer til smidighet, og at vi forsøker å hjelpe hverandre så langt det er mulig.



REVIDERT: 13/12-17



25

Vedlegg 7. Omgjøring av biloppstillingsplass til garasje

RETNINGSLINJER FOR OMGJØRING AV BILOPPSTILLINGSPLASS TIL GARASJE

På sameiermøtet 18. januar 2017 ble det enstemmig vedtatt at hver enkelt seksjonseier skal ha anledning til å omgjøre sin biloppstillingsplass til garasjeplass, jf. §1.2.

Etablering av nye garasjer er basert på følgende forutsetning:

1. En ny garasje per seksjon kan utbygges etterhvert som det er ønske om det på den respektive seksjonseiers bekostning.
2. Alle nye garasjer som oppføres skal ha samme størrelse, utseende og utførelse.
3. Garasjene skal bygges suksessivt fra nedre ende av biloppstillingsplassene.
4. Biloppstillingsplassene utvides i sør-vestre hjørne av parkeringsplassen for å kunne gi plass til 10 like store garasjer, samt vaskeplass.
5. Elektrisitet føres frem til sikringsskap på den nedre enden av de nye garasjene fra sikringsskapet i bodgangen i Jaktlia 31 via nytt sikringsskap i boden på enden av den gamle garasjerekken.
6. Seksjonseierne som bygger ut de første garasjene bekoster punkt 4 og 5 over (ref. punkt 12).
7. Seksjonseiere som på et senere tidspunkt ønsker å omgjøre sin biloppstillingsplass til ny garasje, må innbetale et beløp som tilsvarer 1/10 av bekostningen under punkt 6. Beløpet fordeles likt til den enkelte utbygger av de nye garasjene (ref. punkt 11). Beløpet reguleres etter konsumprisindeksen regnet fra 15. oktober 2017. Kravet om betaling til hver enkelt av de tre opprinnelige utbyggerne gjelder så lenge den enkelte opprinnelig utbygger eier en seksjon i Jaktlia Boligsameie, og senest til oktober 2027.
8. Fremtidig vedlikehold av de nye garasjene er seksjonseiernes ansvar og bekostes av disse.
9. Dette vedlegget til vedtektene til Jaktlia Boligsameie er forpliktende for ny eier ved eventuelt salg av en seksjon.
10. Følgende seksjonseiere benyttet muligheten til å bygge ny garasje høsten 2017:
    Jaktlia 27 D Dagfin/Berit Brodtkorb
    Jaktlia 29 A Anne Karin/Jens Cock
    Jaktlia 31 B Svein-Arne Lilleløkken/Elisabeth Bodin
11. Kostnadene relatert til punkt 4 og 5 over ble på totalt kr 78.750,- per oktober 2017.

Vedlegg 8. Retningslinjer for brannvern

RETNINGSLINJER FOR BRANNVERN I JAKTLIA BOLIGSAMEIE

Styret har gjennomgått rutiner og ansvar i forbindelse med brannvern. I den forbindelse ber vi om at samtlige beboere kontrollerer røykvarslere og slukkeutstyret sitt, og påser at dette er i orden. Visuelt ettersyn av utstyret er den enkelte brukers ansvar. Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne frem til det og slukke branntilløp før det utvikler seg til en større brann. Utstyr som brannslange eller håndslukkeapparat skal være plassert lett synlig på tilgjengelig sted. Styret anbefaler i tillegg brannteppe til bruk ved branntilløp ved f.eks. komfyren.

Komfyrvakt
Seksjonseiere er pålagt å installere komfyrvakt for økt brannsikkerhet. Styret gir en frist på ett år, det vil si innen utgangen av 2024, for å få komfyrvakt installert.

Styret oppfordrer hver enkelt til å gå igjennom brannverntiltak, f. eks. Brannvernforeningens sider på internett: http://www.brannvernforeningen.no/Brannvern-i-hjem-og-fritid, samt https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-12-17-1710 Her står det bl.a.:
«Brannvern handler om å forebygge og begrense brann. Å forebygge brann vil si å finne og fjerne brannkilder før brann oppstår. Å begrense brann vil si å gjøre tiltak for at konsekvensene blir minst mulig dersom brann likevel oppstår».

Siden omhandler bl.a. temaene:

- Redde, varsle, slokke
- Brannkilder i hjemmet
- Fyringstips
- Barn og brann
- Fritid og reise
- Jul og nyttår

Huskeregel for Redde – Varsle – Slokke:

1. REDDE:
Sørg for å varsle alle som oppholder seg i huset. Hjelp hverandre ut til møteplassen, som dere har blitt enige om på forhånd. Sjekk at alle har kommet seg ut. Lukk dører på vei ut for å begrense spredningen av brann og røyk.

2. VARSLE:
Varsle brannvesenet på nødnummer 110. Oppgi nøyaktig adresse. Dette bør du også lære barna. Legg ikke på før du har fått beskjed om at du kan gjøre det. Brannvesenet er på vei allerede mens du snakker.

3. SLOKKE
Dersom brannen ikke har blitt for stor, forsøk å slokke. Utsett ikke deg selv eller andre for

stor fare. Husk at røyken er svært giftig, og kan sette deg ut av spill etter bare noen få åndedrag.

Ta imot og orienter brannvesenet om situasjonen når de kommer. Gi straks beskjed dersom noen mennesker ikke har klart å komme seg ut av huset. Gå ikke selv inn i huset for å redde eventuelle kjæledyr og personlige eiendeler. Overlat dette til brannvesenet.

SJEKK FORØVRIG:

Hver dag før du legger deg:

- Sjekk at komfyr, vaskemaskin og tørketrommel er slått av
- Sjekk at øvrige apparater og belysning som ikke trenger å stå på, er slått av
- Sjekk at ingen ovner, transformatorer eller ladere er tildekket
- Sjekk at levende lys er slokket

Hver måned:

- Test røykvarslerne ved å bruke testknappen
- Test jordfeilbryteren i sikringsskapet

Hvert kvartal:

- Sjekk at nåla i trykkmåleren på brannslokkeapparatet peker på det grønne feltet
- Vend pulverapparatet opp ned et par ganger, slik at pulveret ikke klumper seg
- Sjekk at husbrannslangen er tilkoblet og fungerer
- Rengjør kjøkkenvifta for brannfarlig fett

Hvert halvår:

- Gjennomfør en brannøvelse for hele familien
- Undersøk om det er svimerker eller sterk varmgang i sikringsskapet
- Stram til eventuelle skrusikringer i sikringsskapet

Hvert år:

- Bytt batteri i røykvarslerne
- Fjern støv fra røykvarslerne med en støvsuger
- Test røykvarslerne med røyk
- Se etter svimerker i støpsler, kontakter, lamper og annet elektrisk utstyr

Hvert femte år:

- Få en godkjent el-installatør til å gjennomføre en el-sjekk i boligen
- Få brannslokkeapparatet kontrollert hos en kompetent virksomhet

Hvert tiende år:

- Skift ut røykvarslerne med nye
- Utfør service på brannslokkeapparatet hos en kompetent virksomhet

Ved spørsmål om ansvar, utstyr, og brannverntiltak, ta kontakt med Styret!

Vedlegg 9. Lading av elbil

LADING AV ELBIL I JAKTLIA BOLIGSAMEIE

Lading fra en standard stikkontakt medfører en potensiell brannfare og vil kunne skape problemer i forhold til sameiets brannforsikring.

Lading av elbil skal derfor kun skje gjennom dedikerte kontakter montert i garasjene. Kostnader for installasjon av kurs for lading av elbil må i sin helhet betales av den enkelte seksjonseier.

Det vil inntil videre bare være mulighet for installasjon av kontakt for såkalt nødlader (dvs. maks. 10A ladestrøm). Installasjon av ladekontakt skal omfatte Schuko kontakt, korrekt vern i henhold til dagens krav, samt seriemåler montert i eksisterende elskap i boden i enden av den gamle garasjen.

Styret vil belaste den enkelte for forbruket. Styret fastsetter tidspunkt for avlesning, beregning av avregningen og innbetalingen til sameiet

Styret skal informeres om planer for installasjon av ladekontakt i god tid før installasjonen iverksettes.

Protokoll fra årsmøte i Jaktlia Boligsameie, 21. januar 2026 kl. 19.00

Møtested: Hos Bodin/Lilleløkken, Jaktlia 31B

Til stede:
Andreas Grøder (31A), Elisabeth Bodin (31B), Tone S. Johannesen (31C)
Jens Cock (29A), Petter Printz (29B), Elin Printz (29B), Dag Stenseng (29C)
Erik Hauger-Johannessen (27 A), Thomas Hodne (27C), Dagfin Brodtkorb (27D), Berit Brodtkorb (27D)

Staubo (27B) var representert ved fullmakt.

Møteleder: Dagfin Brodtkorb

Sak 1. Godkjenning av innkalling og dagsorden (Vedlegg 1)

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Sak 2. Valg av referent og representant for undertegning av protokollen
Erik Hauger-Johannessen ble valgt til referent og Tone S. Johannesen ble valgt til å undertegne protokollen.

Sak 3. Styrets Årsrapport for 2025 (Vedlegg 2)

Dagfin Brodtkorb gjennomgikk årsrapporten for 2025.

Ingen kommentarer ble gitt fra sameierne.

Årsrapporten for 2025 ble godkjent.

Sak 4. Regnskap for 2025 (Vedlegg 3)

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått av Jens Cock.

Det var ingen kommentarer til regnskapet for 2025.

Regnskapet er revidert av Berit Brodtkorb og funnet i orden.

Regnskapet for 2025 ble godkjent.

Sak 5. Orientering om Vedlikeholdsplan (Vedlegg 4)

Elisabeth Bodin la frem vedlikeholdsplan. Det ble orientert at det ikke var endringer ifht det som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 19. november 2025.

Vedlikeholdsplanen ble godkjent.

Sak 6. Styret budsjettforslag 2026 (Vedlegg 5)

Jens Cock la frem budsjettforslag for 2026. Det ble orientert at det ikke var endringer i vedlikeholdskostnadene ifht det som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 19. november 2025. Dette innebærer en økning i husleien fra kr. 15.000 til kr. 16.000 pr. kvartal

Budsjettforslaget ble godkjent.

Sak 7. El-bil lading (Vedlegg 6)

Dagfin Brodtkorb orienterte om prosjektet med El-bil lading i garasjeanlegget i JBS. Dokumentasjon om prosjektet som ble utsendt i forbindelse med innkallelse til årsmøtet og dokumentasjon om prosjektet sendt i etterkant er vedlagt protokollen.

Viktig:

- Det ble orientert om tidslinje for prosjektet, med oppstart i uke 5 i 2026 og at garasjer som skal ha El-bil lader må være tilstrekkelig ryddet i løpet av denne uken slik at installasjon av ladere kan påbegynnes ihht plan.
- Det ble orientert at bestilling av ladestasjoner må foretas av den enkelte garasjeeier i løpet av uke 5. Disse bestilles i Enviros nettbutikk på følgende adresse: https://butikk.enviroelektro.no. Det må da legges inn følgende kode sammen med bestillingen: JAKT1514LIA. Koden sørger for at du betaler avtalt pris. Utfyllende informasjon ligger i vedlegg 6

Orienteringen ble tatt til etterretning.

Sak 8. Forslag til endringer av ordlyd i vedtektene (Vedlegg 7)

Det ble foreslått endringer til dagens vedtekter for JBS. Endringene har hensikt å klargjøre ansvarsforhold i forhold til vedlikeholdsplikt. Endringene utgjør tilleggspresiseringer til dagen vedtekter og erstatter eller fjerner ikke noe av dagens ordlyd i vedtektene.

Endringene ble godkjent

Sak 9. Egenberedskap (orientering) (Vedlegg 8)

Tone orienterte om egenberedskap og at vi bør ta vare på hverandre i en krisesituasjon.

Orienteringen ble tatt til etterretning.

Sak 10. Eventuelt

Forslag om å flytte gruskasse til under trappen til 31A ble tatt opp og stemt over.

Stemmer for: 5

Stemmer mot: 3

Blanke stemmer: 2

Flytting av gruskassen ble vedtatt

Sak 11. Valg

Dagfin Brodtkorb tok ikke gjenvalg til styret og ble takket av, av Jens Cock. I 13 år som styreledere ble det gjennomgått en rekke prosjekter som er blitt gjennomført og som har gjort JBS til et velordnet og hyggelig sameie. Erik Hauger-Johannessen trer inn i styret og Elisabeth Bodin overtar som styreleder

Årsmøtet valgte følgende styre:
Elisabeth Bodin (styreleder), (valgt for to år).
Jens Cock, (var ikke på valg).
Erik Hauger-Johannessen (sekretær), (valgt for to år).

Berit Brodtkorb ble gjenvalgt til revisor.

Dato: 23. januar 2026

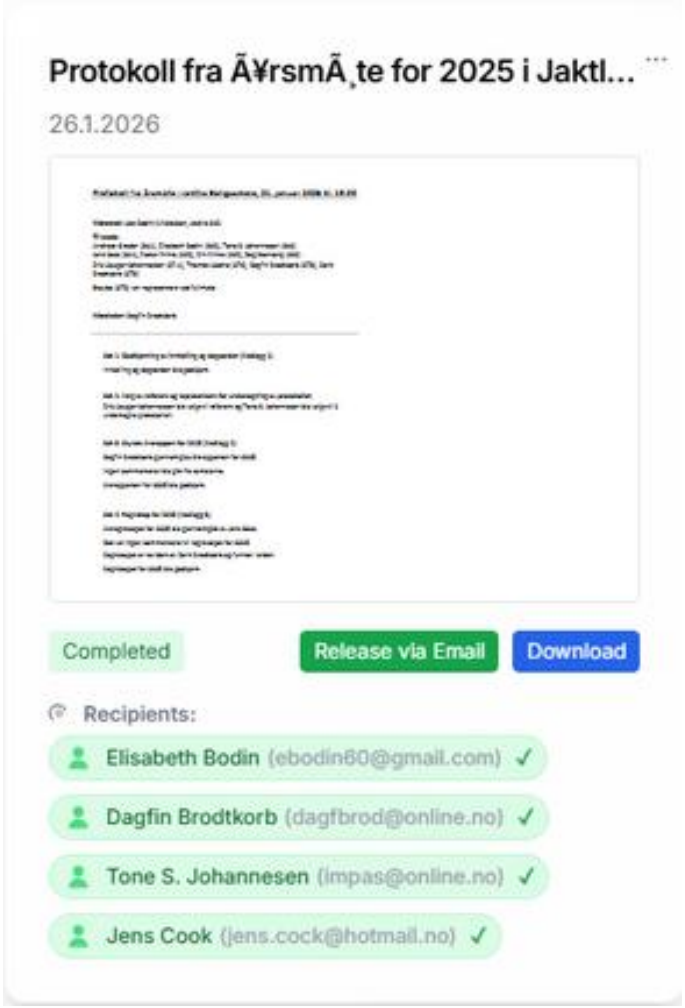
Signaturer:

På vegne av sameiet: Tone S. Johannesen _____ Tone S. Johannesen

Styret leder: Dagfin Brodtkorb _____ Dagfin Brodtkorb

Kasserer: Jens Cock _____ Jens Cock

Styrets sekretær: Elisabeth Bodin _____ Elisabeth Bodin


Protokoll fra Ã¥rsmÃ¸te for 2025 i Jaktl...
26.1.2026
Completed
Release via Email
Download
Recipients:
Elisabeth Bodin (ebodin60@gmail.com)
Dagfin Brodtkorb (dagfbrod@online.no)
Tone S. Johannesen (impas@online.no)
Jens Cook (jens.cock@hotmail.no)

Vedlegg 1

Jaktlia Boligsameie

Til: Sameierne
Fra: Styret

Dato: 13.01 2026

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

Herved innkalles til årsmøte i Jaktlia Boligsameie **onsdag 21. januar 2026 kl. 19:00**
Sted: Jaktlia 31B, hos Bodin/Lilleløkken.

Til behandling:

Sak 1: **Godkjenning av innkalling og dagsorden.**

Sak 2: **Valg av referent og representant for undertegning av referat.**

Sak 3: **Styrets Årsrapport for 2025, se vedlegg 1.**

Sak 4: **Regnskap for 2025, se vedlegg 2. Noter til regnskap, se vedlegg 3.**

Sak 5: **Orientering om Vedlikeholdsplanen, se vedlegg 4.**

Sak 6: **Styrets budsjettforslag 2026, se vedlegg 5. Noter til budsjett 2026, se vedlegg 6.**

Sak 7: **El-bil lading (orientering)**

Sak 8: **Forslag til endring av ordlyd i vedtektene**

Sak 9: **Egenberedskap (orientering)**

Sak 10: **Eventuelt**

Sak 11: **Valg**

Forslag til valg av representanter til styret:

Styreleder: Elisabeth Bodin, velges for to år
Sekretær: Erik Hauger-Johannessen, velges for to år
Kasserer: Jens Cock, er ikke på valg

Revisor: Berit Brodtkorb

Styret ønsker alle et Godt Nytt År og velkommen til årsmøtet.

MVH Styret

v/Dagfin, Elisabeth og Jens

Vedlegg 2

Styrets Årsrapport for 2025

Styremøter 2025:

Styret har avholdt 12 styremøter i løpet av året.

I tillegg har styret hatt flere uformelle møter for oppfølging av pågående og planlagte prosjekter:

Ekstraordinært sameiermøte;

Møtet behandlet følgende saker;

1) Finansieringsmodell for vedlikehold i JBS.
   Alternativ for finansiering av vedlikehold ble presentert og diskutert. Det ble vedtatt å benytte en modell basert på økt husleie for budsjettering for 2026.
2) Sameiermøtet behandlet tilbudet på elbil-ladeanlegg. Styret fikk mandat til å inngå avtale med Enviro Elektro AS.

Følgende tiltak er gjennomført i løpet av 2025:

Innhenting av anbud for fornyelse av trappen mellom 29 og 31. Arbeidet er planlagt gjennomført i 2026 og har et budsjett på kr. 200 000.

Det er innhentet anbud på nytt ladesystem for el-biler. Det er inngått avtale med Enviro Elektro AS for leveranse i januar 2026. Anskaffelse av infrastrukturen er budsjettert til kr 200 000. Ladeboksene er av typen GARO entity PRO og har en stykk pris på kr 15 000 når de bestilles for levering innen oppstart av prosjektet. Ved senere bestilling blir prisen kr 16 000.

Det er innhentet anbud på håndmåking av trappene ned til seksjonenes inngangspartier. Det er inngått private avtaler med leverandør for måking av trappen ned langs 27.

Sameiets murfasader ble malt sommeren 2025. I tillegg ble et manglende sluttstrøk på panelfasadene mot Jaktlia påført.

Lukene til jordkjellerne er reparert og malt.

Takene over inngangspartiene ble renset for mose.

Fordypninger i plenen mellom Jaktlia 15 og 27 ble fylt igjen og tilsådd.

Hekker og busker er klippet i henhold til plan.

Søppelkontainerne er rengjort.

Lyspærer for uteområdet er skiftet ved behov.

Kontrollmåling av effekten til de tre installerte radonbrønnene er utført med meget godt resultat.

Vedlegg 3

Jaktlia Boligsameie

Regnskap 2025

	Budsjett 2025	Virkelig 31.12.2025		Virkelig 2024
INNTEKTER				
Kvartalsinnbetalinger	600 000	600 000		600 000
Prosjektinnbetalinger	250 000	250 000		-
Bankrenter	-	8 023		4 158
Diverse innbetalinger	-	5 500		-
Sum inntekter	**850 000**	**863 523**		**604 158**
FASTE KOSTNADER				
El.kraft	15 000	17 988		10 644
Kabel TV	82 000	84 749		76 243
Forsikring	67 000	72 288		64 166
Gress-sne-strø-fei	109 000	67 045		86 494
Møter	1 000	-		284
Huselernes L.	2 500	2 200		2 130
Sum faste kostnader	**276 500**	**244 271**		**239 962**
DRIFTS-/VEDLIKEH.KOSTND.				
Forbruksmateriell	5 000	4 793		5 820
Administrasjonskostnd.	7 500	18 700		8 205
Beskjæring/raking	65 000	47 000		54 000
Reparasjoner/vedlikehold	20 000	22 849	Note 1	59 559
Beplantning	5 000	2 471		3 161
Bankgebyr/øresutjevning	3 000	2 859		2 855
Sum drifts- og vedlikeholdskostnader	**105 500**	**98 671**		**133 599**
Prosjektkostnader	530 000	452 120	Note 2	144 418
Sum kostnader	912 000	**795 062**		**517 978**
DRIFTSRESULTAT	-62 000	68 462		86 179
Kapitaloversikt				
Beholdning ved årets inngang	273 948	273 948		122 769
Resultat	-62 000	68 462		86 179
Avsatt kostnad for Radonmannen	-65 000	-65 000		65 000
Beholdning ved årets utgang	146 948	**277 409**		**273 948**
Bedriftskonto Nordea		**81 832**		**36 317**
Kapitalkonto Nordea		**195 577**		**237 631**
Totalt		**277 409**		**273 948**

Østerås, 21. januar 2026

Dagfin Brodtkorb
Styreleder

Jens Cock
Kasserer

E. Bodin
Elisabeth Bodin
Sekretær

Regnskapet er kontrollert og funnet i orden.

Berit Brodtkorb
Revisor

Noter til regnskapet for 2025

Note 1

Reparasjoner/vedlikehold

Nye luker til rom under bygget	12 125
Radonpumpe	10 724
Totalt reparasjoner/vedlikehold	**22 849**

Note 2

Prosjektkostnader

Maling av murfasadene, samt treveggen mot Jaktlia	452 120
Totale prosjektkostnader	**452 120**

Vedlikeholdsplan- JBS

Oppdatert 19. november 2025

Sak 5 - Vedlegg 4

Vedlikeholdsplan 2026 - 2035

Prosjekter	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ladesystem inkl offentlig støtte	200 000									
Trapp mellom 29 og 31	200 000									
Garasjetak		160 000								
Tak over inngangspartiene			260 000							
Kjerneboring		70 000								
Sidevegger garasje	10 000									
Trapp ved nr 27					450 000					
Terrassegulv 31c og 29A	10 000									
Terrassegulv 27C og 29A						150 000				150 000
Statussjekk røropplegg	25 000									
Male fasaden									1 300 000	
Sum vedlikehold	**445 000**	**230 000**	**260 000**	**-**	**450 000**	**150 000**	**-**	**-**	**1 300 000**	**150 000**

Kommentarer:

- Dersom røropplegget må byttes er det ikke tatt med her.
- Annet uforutsett vedlikehold kan også forekomme.
- Skifte steinheller ved trappene/repoene er ikke tatt med.

Vedlikeholdskostnader historisk



- 2023: Vegger mot Østerndalen
- 2022: Nye tak
- 2017: Asfaltering og nytt gangparti
- 2016: Maling av fasader
- 2014: Nye terrasser

	Gjennomsnittsbeløp pr år – Beløp I kroner
2004 - 2014	102 779
2015 - 2025	279 874
2004 - 2025	195 187

Tidligere utført vedlikehold:

- 2025: Maling av murfasader og trevegg mot Jaktlia. Pris kr 452 120,-
- 2024: Montert gjerde på muren bak hekken ved nr. 27D. Pris kr 29 000,-
- 2024: Platelagt terrasseveggene i nr. 27A
- 2024: Radonsanering i nr 31C, 29C og 27 D. Pris kr 104 080 inkl. elektriker
- 2023: 10 vegger mot Østerndalen. Etterisolering, ny kledning og vindsperre. Reparasjon av lekkasje fra 31A til 31B.
  Skiftet råtten og sprukken kledning på fasade nr. 27 mot Jaktlia. Utført høsten 2023. Pris kr.435 861,-.
- 2022: Garasjeporter (8 stykker) fikk ny panel. Garasjeporten til nr. 31A og 31B ble ikke skiftet panel. Utført høsten 2022. Pris kr 87.200,-.
- 2022: Lagt om alle takene (7 små tak og 3 store) samt ny membran, kantbeslag og ventilasjonspiper i 2022. Pris kr. 918 060
- 2022: Nytt panel på alle gamle garasjeporter med unntak av nr. 31a og 31b i 2022. Pris kr. 87 600.
- 2021: Platelagt murvegg hos Johansen med sikte på å fjerne lekkasje hos Brodtkrob i 2021.
- 2020: Inspeksjon av avløpsrør, ingen funn. Gratis befaring.

Tidligere utført vedlikehold:

- 2019: Rensing av luftekanaler + skifte av rister. Pris kr. 19 450.
- 2018: Mur langs bedene i nr. 31 + langs garasjen til nr. 27A. Pris kr. 69 400.
- 2017: Asfaltering av gårdsplass og vei langs fasaden mot Jaktlia. Pris kr. 515 612.
- 2017: Søppelskur. Pris kr. 48 125.
- 2016: Fasader, både mur og treverk, ble malt i 2016.
- 2002: Følgende enheter har fått omlagt alle takene i nyere tid: 31 vår 1998 (pris kr 102 000), 27 sommer 2000 (pris kr 164 000), 29 vår 2022 (pris kr 113 000).
- 2000/2010/2014: Terrassen i nr. 27C ble fornyet i år 2000, i nr. 29A fornyet i 2010. Øvrige terrasser fornyet i 2014.

Malingstyper og farger

- Utvendig panel 27-31 garasje og søppel hus
  Drygolin Ultimate Suave 99910/S 6500 NN
- Dører og vinduer på terrasser etc.:
  Drygolin Ultimate Klassisk hvit kode 195945154
- Baksiden av peisen(rød Murstein):
  Flugger lys kalkhvit Facade Universal
- Ytterdører:
  Quick Bengalakk 4116/ S 9000 N
- Vindski på garasjen:

  Flugger Wood tek tone S 0300 N
- Impregnering av trapper:
  SurfaPore vannavstøtende for heller
- Mur maling: Nordsjø- Murtex Acryl, farge 9910/6500-N (bomull)

Vedlegg 5

Budsjettforslag 2026

	Faktisk 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026	
INNTEKTER				
Kvartalsinnbetalinger	600 000	600 000	640 000	Note 1
Engangsinnbetaling	250 000	250 000		
Andre innbetalinger	5 500			
Renter	8 023		7 000	
Sum inntekter	863 523	850 000	647 000	
FASTE KOSTNADER				
Elkraft	17 988	15 000	18 000	
Kabel TV	84 749	82 000	88 500	
Forsikring	72 288	67 000	76 000	
Gress-snø-strø	67 045	109 000	101 900	Note 2
Møter	-	1 000	1 000	
Huseiernes L.	2 200	2 500	2 500	
Sum faste kostnader	**244 271**	**276 500**	**287 900**	
DRIFTS-/VEDLIKEH.KOSTND.				
Forbruksmateriell	4 793	5 000	5 000	
Administrasjonskostnd.	18 700	7 500	7 500	
Beskjæring/raking	47 000	65 000	33 000	Note 3
Reparasjoner	22 849	20 000	20 000	
Beplantning	2 471	5 000	5 000	
Bankgebyr/øresutjevning	2 859	3 000	3 000	
Sum drifts- og vedlikeholdskost.	**98 671**	**105 500**	**73 500**	
Prosjektkostnader	452 120	530 000	445 000	Note 4
Sum kostnader	**795 062**	**912 000**	**806 400**	
DRIFTSRESULTAT	**68 462**	**-62 000**	**-159 400**	

KAPITALOVERSIKT	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2026
Beholdning ved årets inngang	273 948	273 948	277 409
Resultat for året	68 462	-62 000	-159 400
Avsetning Radoninspektøren	-65 000	-65 000	
Beholdning ved årets utgang	**277 409**	**146 948**	**118 009**

Noter til budsjettforslaget for 2026

Note 1 For å finansiere planlagte prosjektkostnader er det budsjettert med en økning i husleien på Kr 1 000 pr kvartal pr seksjon.

Note 2

Gress	53 500
Snø	48 400
Totalt	101 900

Note 3

Furuhekken, morelltrær, tujahekken	13 000
Høstarbeid, klipping	15 000
Rydde utsiden av hekken	5 000
Totalt	33 000

Note 4

El-bil ladesystem	200 000
Ny trapp mellom nr 29 og nr 31	200 000
Sidevegger garasje	10 000
Terrassegulv 31c og 29A	10 000
Statussjekk røropplegg	25 000
Totale prosjektkostnader	445 000

Vedlegg 6

Ladeanlegg for JBS

Presentasjon 21.01.2026

Prosess

- Arbeidsgruppe (Svein Arne, Dag, Dagfin)
- Utført forstudie med Elbilforeningen, befaring med leverandører, signert kontrakt.
- Viktige systembetingelser:
  - Øke inntaksstrømmen fra 63A til 80A.
  - Benytte sentrale deler av eksisterende kabling.
  - Dynamisk energistyring mot fellesanlegget (utelys, frysebokser,,)
  - Bakplater for standardisert ladestasjoner.
  - Infrastruktur for 15 garasjer og forberedt for 5 fremtidige garasjer.
  - Søke Akershus fylkeskommune om tilskudd for infrastrukturen.
  - System for management av ladesystemet (fakturering, overvåking og service) anskaffes i etterkant at infrastrukturen og ladestasjoner er idriftsatt.

Foretrukket leverandør

Enviro Elektro AS

Antall ansatte: 14, Omsetning: 30 mill, Resultat: 4 mill

Ladesystem leveranser:

- Parkeringsplasser levert med infrastruktur:10.000+
- Prosjekter gjennomført for borettslag og sameier: 100+
- Ladestasjoner montert: 5000+

Ladestasjon: GARO entity PRO



Kostnad

Dekkes over budsjettet til JBS:	
Netto kostnad for infrastruktur:	165 000,-
Avsatt til uventede kostnader (graving, kabling, etc)	35.000,-
Dekkes av den enkelte seksjonseier:	
Ladestasjon ved installasjon av infrastruktur:	15 000,-
Ladestasjon etter installasjon av infrastruktur:	16 000,-

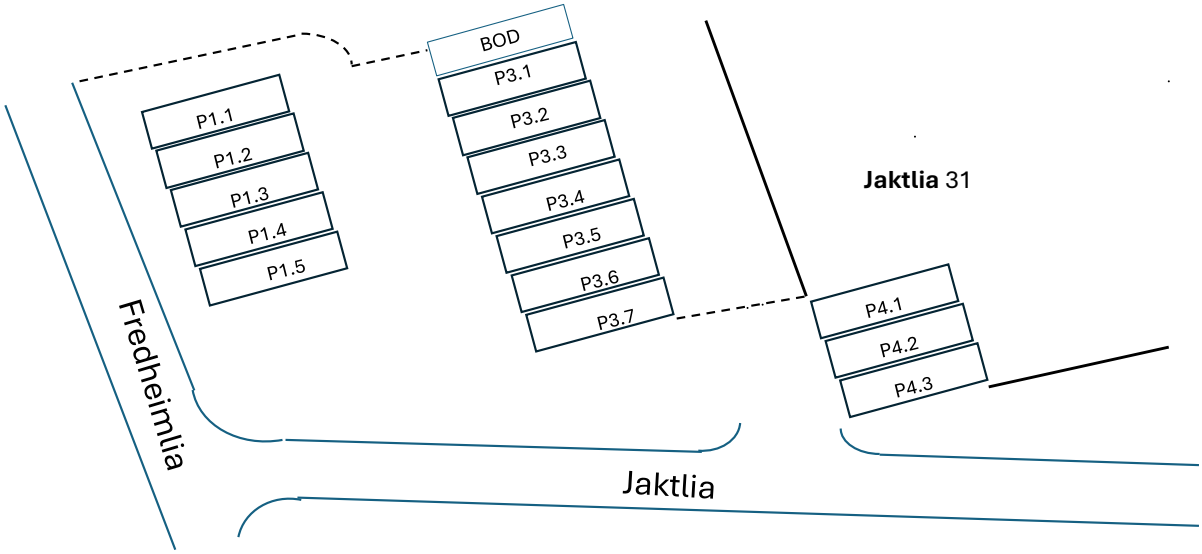
Kontraktinngåelse

Arbeidsgruppen fikk mandat fra sameierne til å inngå kontrakt med Enviro Elektro AS i ekstraordinært årsmøte 19.11.2025.

Fremdriftsplan

Aktivitet/ Uke	Uke 5	Uke 6	Uke 7
Arbeid i garasjer /Bilene må være flyttet fra 0730 til 1600	X		
Kabling	X		
Bestilling av ladestasjoner	X		
Tavlearbeid		X	
Wifi			X
Ladestasjoner – Tid avhengig av antall	X		
Sluttkontroll og dokumentasjon		X	
Nedrigg		X	
Overtakelse			X

Kjøp av ladestasjoner



Plassering av lader i garasje



Plassering på endevegg eller max 1m inn på en av sideveggene fra hjørnet.
Høyden skal være ca 1,5 m fra gulvet.

Eiere for garasjer

Nr / Garasje ID	P1	P3	P4
1	Brodtkorb	Brodtkorb	Lilleløkken
2	Cock	Cock	Johannesen
3	Lilleløkken	Stenseng	Grøder
4	Stenseng	Prinz	
5	Printz	Staubo	
6		Hodne	
7		Hauger-Johannessen	

Bestilling av ladestasjoner fra Enviro AS

- Ladestasjoner bestilles i Enviros nettbutikk (https://butikk.enviroelektro.no)
- Ved kontraktinngåelsen har vi fått en unik kode (JAKT1514LIA). Denne koden skal legges inn under "Din kode*" når du velger ladestasjonen i handlekurven. Dette gir deg tilgang til den avtalte prisen.
- I handlekurven blir det automatisk trukket fra en prosjektrabatt, slik at totalprisen blir prosjektprisen. Vennligst merk at prosjektprisen er gyldig frem til 31.01.2025.
-I kassen finner du et felt som heter "Parkeringsplassnr*". Dette feltet må fylles ut for å identifisere den enkelte parkeringsplassen i henhold til vår merking (PI,J).
- Når du har fylt ut "Dine opplysninger*", vil du få tilbud om flere betalingsmetoder, inkludert kort, Vipps, faktura, betalingsutsettelse og delbetaling gjennom Svea Finans.
-Etter godkjent betaling blir bestillingen registrert og installasjon avtalt. Enviro AS håndterer eventuelle bestillinger i etterkant av prosjektet uten å involvere styret, slik at beboerne kan fortsette å bruke den unike koden for bestilling ved senere bestilling.

Vedlegg 7

Sak 8 - Forslag til endring i ordlyd i vedtektene

Styrets begrunnelse for endring

- Styret foreslår noen justeringer av teksten i vedtektene punkt 5.1 markert med gult og i vedlegg 6 til vedtektene, markert med gult.
- Det har over en periode vært diskusjoner om hvem som har ansvar for reparasjoner og utskifting av deler av trappeløpene og noen støttemurer, samt alle hellebelagte områder. Basert på en befaring foreslår styret at sameiet tar dette ansvaret. På denne måten sikrer man et enhetlig utseende og utførelse.
- Det understrekes at **vedlikeholdsansvaret** fortsatt ligger hos den enkelte seksjonseier i henhold til teigansvaret.

- Styret foreslår også at sameiet tar ansvar og utførelse av klipping av busker og trær innenfor teigansvaret.
- Dette gjelder buskene og trærne langs veggen mot Jaktlia, busker og trærne langs trappen til nr. 27, tujahekken nederst ved nr. 27, de øverste buskene mot garasjen ved nr. 31, buskene bak garasjen mot trapp/plen, tujaen på hjørnet av garasjene og busker og trær nederst mellom nr. 29 og nr. 31.
- Busker og trær rundt de nederst terrassene er fortsatt den enkelte seksjonseiers anvsvar.
- På denne måten får vi en enhetlig og samtidig utførelses av klippingen av busker og trær på fellesområde.

Vedtektenes punkt 5.1

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 karmer
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
j) inngangsparti/trapp til egen seksjon, herunder utelampe og blomster. Inngangsparti defineres som område rundt egen inngang bestående av; betong platting, gelender og trappetrinn. Standardheving utover opprinnelig standard for dette området kan ikke kreves bekostet av sameiet.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på terrassen og over eget stuetak, samt over inngangspartiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, samt utskifting av vinduer, terrassedører og ytterdør. Reparasjon og utskifting av trappeløp og støttemurer er sameiets ansvar, samt alle hellebelagte områder. Hver enkelt seksjon skal ivareta vedlikehold av egen terrasse, herunder terrassegulv, treveggene til egen terrasse, samt garasjeport. Alt materiale til felles utvendig vedlikehold, inklusive garasjer, dekkes av sameiet.

Vedlegg 6 til vedtektene

Vedlikehold sommer
Gressklipping og vedlikehold av fellesarealer og beplantning utføres hver vår og høst av innleid personell. Dette organiseres av styret.

Klipping av busker og trær innenfor teigansvaret organiseres av styret. Dette gjelder ikke busker og trær rundt de tre nederste terrassene.
Stell av beplantede områder tilknyttet inngangsparti og trapper, m.m. skal utføres av hver enkelt seksjonseier i henhold til gjeldende ansvarsområder, jf. skisse for JBS: Vedlikehold sommer. Dette arbeidet omfatter kantklipping,-luking, samt beskjæring av busker som ikke organiseres av styret, gjødsling og vanning av bed. Dette arbeidet skal følges opp i sommerhalvåret slik at området gir et godt inntrykk av vår eiendom.

Vedlegg 8

Egenberedskap i sameier (JBS)

Tips til hvordan styret kan bidra til å styrke egenberedskapen i boligselskap (dsb, september 2024)

https://www.baerum.kommune.no/om-barum-kommune/organisasjon/beredskap/egenberedskap/

Generelt

- Det foreligger ikke noe formelt eller lovpålagt ansvar for styret til å sikre den enkelte boligeiers beredskap.
- HMS-arbeid er styrets ansvar – også en del av den enkelte boligeiers ansvar, f. eks. trygg oppbevaring av gass, mat, m.m. – inn i vedtektene/husordensreglene?
- Samarbeid i fellesskap kan være nyttig – hvem trenger hjelp/hvem kan hjelpe? Oppdatert telefonliste.
- Anbefalt å være forberedt på å klare seg i en uke ved en krise. Dette innebærer at man har tilstrekkelig mat og drikke (20 l vann/person), at man har mulighet for å klare seg uten strøm (lommelykt med ekstra batterier, stearinlys, oppladet batteribank), at man har tilstrekkelig med medisiner (faste + jodtabletter – gjelder barn og voksne under 40 år, gravide og ammende), og andre nødvendighetsartikler (våtservietter, håndsprit, bleier, dopapir, osv).
- Eventuelt kjøpe komplett beredskapspakke/krisepakke
- Utfordring for enkelte med leilighet og lagringsplass. I JBS: lite fellesareal man kan benytte.

Styrets rolle

- **Informere:** Sette beredskap på agendaen, informere om myndighetenes anbefalinger (klare seg selv i 1 uke).
- **Tilrettelegge:** Vurdere felles tiltak som beredskapslager for vann, utstyr, eller tilgang til alternativ oppvarming/tilfluktsrom.
- **Organisere:** Legge til rette for nabosamarbeid og lage kontaktlister for å hjelpe sårbare beboere (eldre, funksjonshemmede).

Beboernes ansvar (Egenberedskap)

- **Grunnleggende utstyr:** Ha vann, mat, førstehjelp, varme klær, og alternative lyskilder.
- **Planlegging:** Lag avtaler med naboer om hjelp og overnatting ved strømbrudd.
- **Sjekkliste (DSB):** Sikre vann, mat, varme (vedovn/alternativ varme), lys, førstehjelp, kommunikasjon (DAB-radio), og et nødsett med utstyr og førstehjelp.

Konkrete tiltak for samarbeid

Nabohjelp: Et godt naboskap gjør det enklere å håndtere utfordringer som strømbrudd, vannmangel eller ekstremvær.

- Snakk sammen om hvordan dere kan hjelpe hverandre. Ha gjerne egenberedskap i sameiet som tema til felles møter en gang i året.
- Henge opp informasjon om beredskap i fellesrom (bodgangen i JBS).
- Lage en enkel plan for hvordan dere holder kontakt hvis nettet faller ut.
- Sørge for at alle vet hvem som kan trenge ekstra hjelp.
- Samarbeide om vann, varme og utstyr.

Konkrete tiltak for samarbeid, forts…

Ta hensyn til sårbare personer:

- Vær ekstra oppmerksom på sårbare naboer. Noen kan trenge hjelp til praktiske ting som å hente vann, lage mat eller få informasjon.

Noen kan ha større utfordringer med å klare seg på egen hånd, for eksempel de som:

- har nedsatt syn, hørsel eller bevegelsesevne
- har kognitiv svikt, som demens
- har annen helseutfordring
- bor alene og har lite nettverk
- ikke forstår norsk eller engelsk

Konkrete tiltak for samarbeid, forts…

Du kan gjøre en stor forskjell ved å:

- tilby praktisk hjelp, som å hente vann eller lage mat
- dele informasjon om hva som skjer
- hjelpe med å kontakte familie, naboer eller kommunen
- invitere til husly og fellesskap

DSB sine anbefalinger til styret

- Ha egenberedskap som et punkt på styremøtene ved årlig HMS-gjennomgang. Vurder beredskapstiltak for fellesfunksjoner som vann, avløp, elektrisitet, fjernvarme og avfallshåndtering.
- Snakk om egenberedskap på generalforsamling/årsmøte, og enes om bruk av fellesarealer i beredskapssituasjon. Oppfordre beboerne til å oppdatere seg på informasjonen på sikkerhverdag.no
- Ha en DAB-radio med ekstra batterier.
- Lag gode rutiner for informasjon til beboerne. Det gir et godt grunnlag for å lykkes med beredskaps- og kriseinformasjon.
- Les kommunens risiko- og sårbarhetsanalyse. Det gir viktig innsikt i hva som kan skje i din kommune, og hvilke situasjoner bolig-selskapet bør være forberedt på.
- https://www.baerum.kommune.no/om-barum-kommune/organisasjon/beredskap/

VIKTIGE TELEFONNUMMER

• **BRANN:**	**110**
• **AMBULANSE:**	**113**
• **POLITI:**	**112**
• **POLITI (ikke nød):**	**02 800**
• **NØDTELEFON FOR DØVE:**	**14 12**
• **LEGEVAKT (NÆRMESTE):**	**116 117**
• **GIFTINFORMASJONEN:**	**22 59 13 00**
• **HJELPETELEFONEN (Mental helse):**	**116 123**
• **VERN FOR ELDRE:**	**9800 30 196**

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 73, Seksjonsnr 3	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Jaktlia 31 C, gatenr 1545	**Grunnkrets:**	221	Hosle nord 21
(fra bruksenhet)	1361 Østerås	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	05.12.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/10
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 465,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/35/73	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/35/73/0/1	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/2	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/3	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/4	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/5	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/6	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/7	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/8	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/9	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/10	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/35/73	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/35/73/0/1	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/2	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/3	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/4	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/5	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/6	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/7	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/8	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/9	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Terrassehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jaktlia 31 C	Bolig	133,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	439,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	439,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.10.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	3
Bygningsnr:	18545209			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		133,0		133,0				
H02	1		173,0		173,0				
H03	1		133,0		133,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Terrassehus – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jaktlia 31 C	Bolig	18,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.02.2021
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	54,0	Igangset.till.:	16.03.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	54,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	3
Bygningsnr / løpenr:	18545209 / 1			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			18,0		18,0				
H02			18,0		18,0				
H03			18,0		18,0				

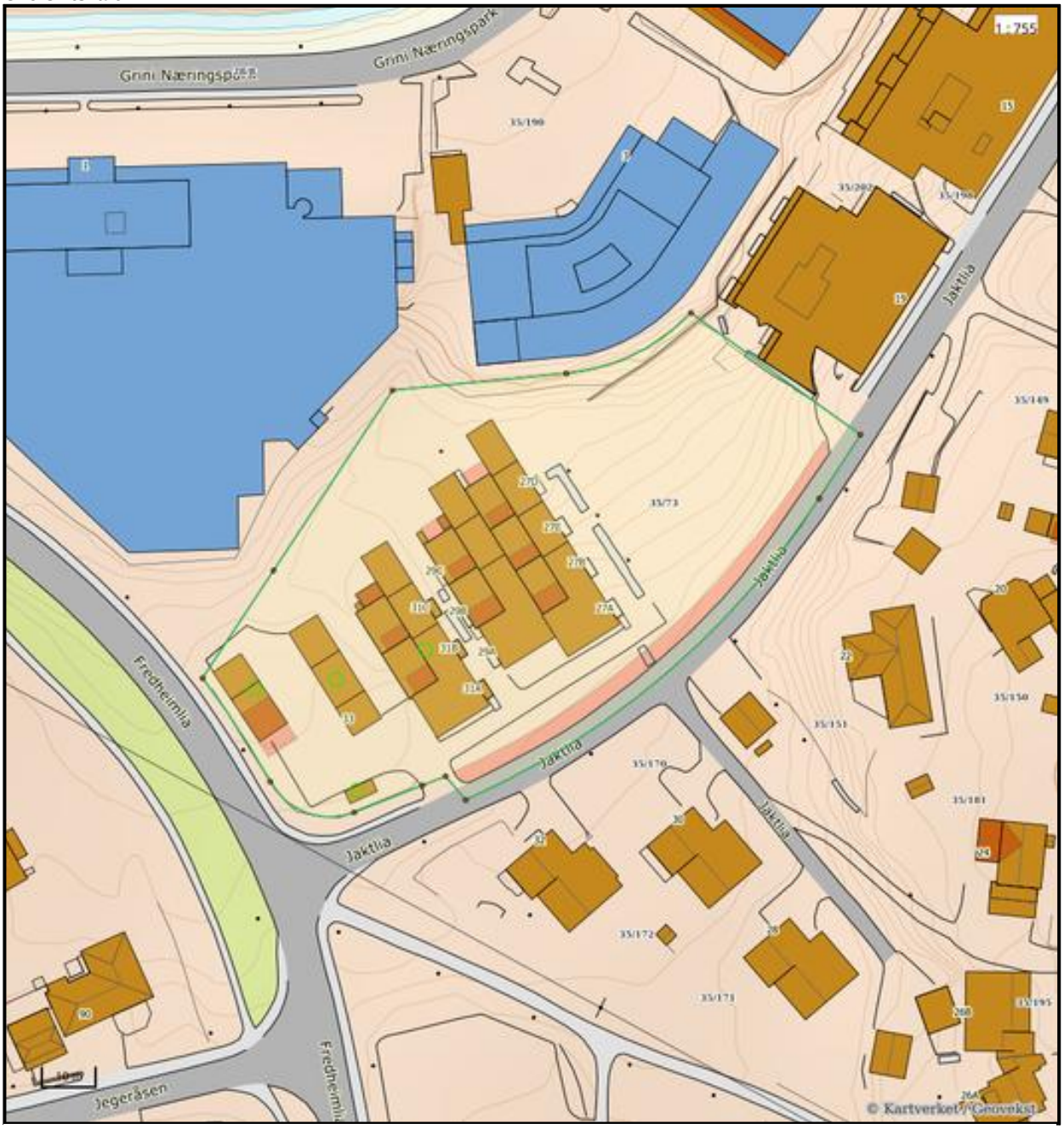
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Johannesen Tone Elisabeth Strømme	110852

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



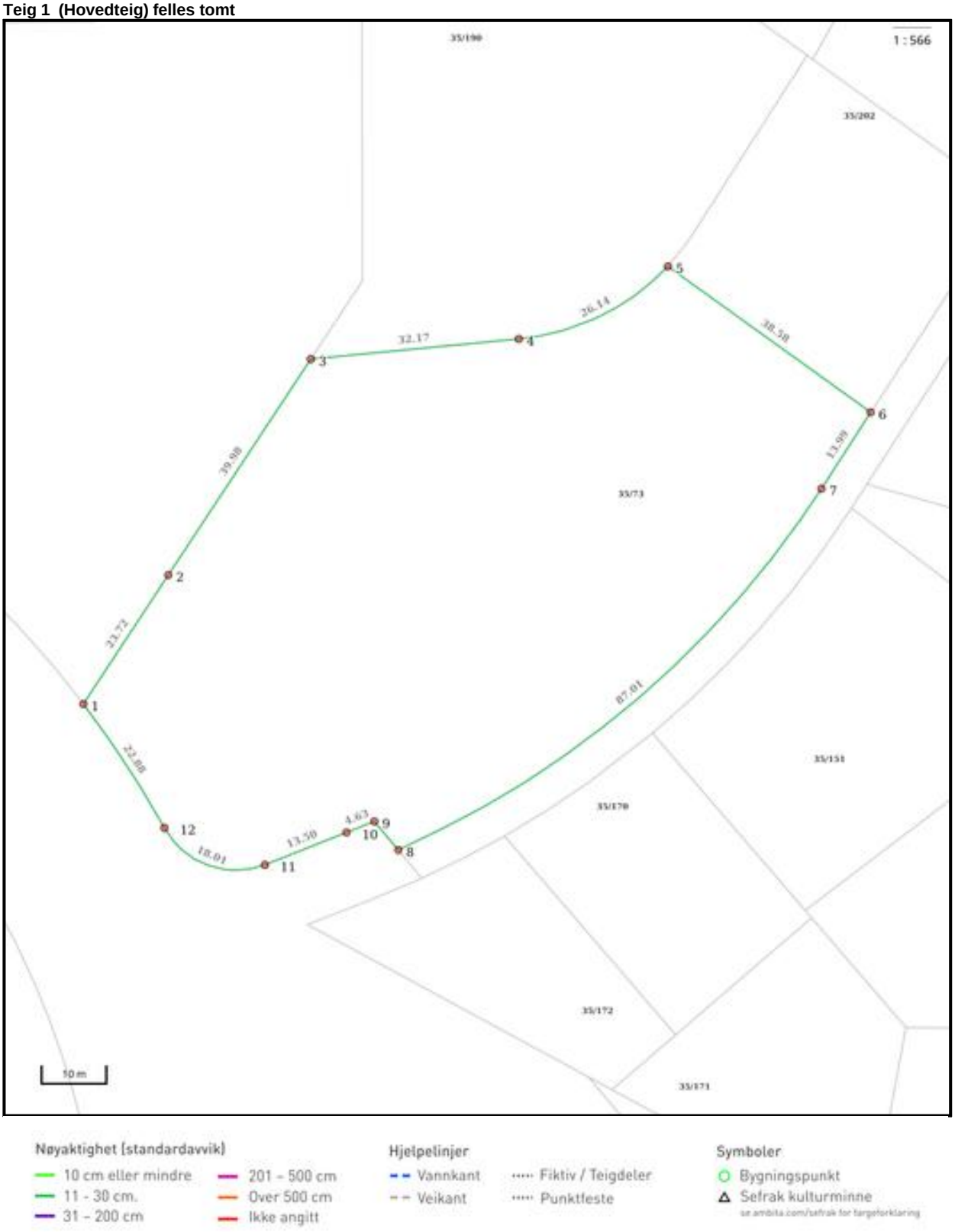
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 6 465,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 360,05	589 276,45	23,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 380,95	589 287,67	39,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 416,17	589 306,58	32,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 422,16	589 338,19	26,14m	Terrengmålt	13	-35,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 646 435,35	589 360,08	38,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 646 415,76	589 393,32	13,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 646 403,38	589 386,81	87,01m	Terrengmålt	13	150,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 646 342,04	589 326,81	5,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 646 346,07	589 322,75	4,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 646 343,94	589 318,64	13,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 646 337,90	589 306,57	18,01m	Terrengmålt	13	12,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 646 342,11	589 290,62	22,88m	Terrengmålt	13	-156,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Martin Grothe's
Entreprenørforretning A/S
Marstrandervn. 1

1324 LYSAKER

199-74 SS/åh
bilag 105

20.7.1979

BOLIGBYGG PÅ GNR. 35 BNR. 73, JAKTLIA, WILH. WILHELMSENS VEI, LEILIGHET NR. 4, 5 OG 7
BYGGHERRE: ROLIBO A/S V/LIODDEN, BORRING OG ROGNERUD A/S

En viser til Deres søknad datert 26.6.79 om innflyttingstillatelse for 3 leiligheter på ovennevnte eiendom.

Ved besiktigelsen den 16.7.79 viste det seg at det gjenstår følgende mangler som må rettes:

1. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m, jfr. byggeforskriftenes kap. 42:1.

2. Rekkverkene på terrassene og utvendige trapper må påsettes som anvist på stedet.

3. Garasjene og biloppstillingsplassene må opparbeides forskriftsmessig som den innsendte situasjonsplan viser, bilag 2.

4. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

5. Søppelbeholdere må anskaffes, jfr. byggeforskriftenes kap. 31:33.

6. Parkplan må innsendes til godkjennelse (se approbasjonsbetingelse i brev av 24. juli 1974.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1. oktober 1979.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 10. oktober 1979.

Utskriftsdato: 25.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Jaktlia 31C, 1361 ØSTERÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	1 112,93 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	4 038,84 kr
Vann	989,87 kr
Sum	**6 533,68 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-27 m3	27.84	1/1	0 %	-751,72 kr	-751,69 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-27 m3	32.44	1/1	0 %	-875,92 kr	-875,89 kr
Forbruk vann 2025	15%	22 m3	27.84	1/1	0 %	612,51 kr	612,51 kr
Forbruk avløp 2025	15%	22 m3	32.44	1/1	0 %	713,71 kr	713,71 kr
Forbruk vann 2025	25%	22 m3	30.26	1/1	0 %	665,77 kr	665,77 kr
Forbruk avløp 2025	25%	22 m3	35.26	1/1	0 %	775,77 kr	775,77 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-27 m3	30.26	1/1	0 %	-817,09 kr	-817,05 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-27 m3	35.26	1/1	0 %	-952,09 kr	-952,05 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3C - Blokk og fellesløsninger - std hentefrekvens	25%	10 stk	4038.96	1/10	0 %	4 038,96 kr	2 356,03 kr
Forskudd vann 2026	15%	44 m3	30.61	1/1	0 %	1 346,97 kr	785,76 kr
Forskudd avløp 2026	15%	44 m3	34.82	1/1	0 %	1 532,17 kr	893,79 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**6 734,04 kr**	**3 666,29 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Jaktlia 31C, 1361 ØSTERÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 466 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1972068 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1972068)
Navn	ØSTERÅS,endret reg.plan
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.1974
Delarealer	**Delareal** 1 706 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Privat fellesareal
	Delareal 4 175 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
Id	1965230 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965230)
Navn	HOSLE IV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8776/1965230.pdf
Delarealer	**Delareal** 585 m^2 **Formål** Kjørevei

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Norstrand Eiendomsrådgivning AS
Storebotn 10
5309 KLEPPESTØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/25171 - 21/53897/ARNMAR	16.03.2021

Adresse - Tiltak:	Jaktlia 27-33 - påbygg
Gnr/Bnr:	35/73
Tiltakshaver:	Jaktlia Boligsameie
Ansvarlig søker:	Norstrand Eiendomsrådgivning AS

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Igangsettingstillatelse gis for hele tiltaket, i samsvar med rammetillatelsen av 19.2.21, med evt. senere tillegg.

SPESIELLE KRAV/ VILKÅR FOR IGANGSETTING	Henvisning til krav	Dokumentert
Det må sendes inn nye plantegninger som tydeligere viser tiltaket.	Vilkår 1 i tillatelsen	Ok

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL
Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan. Ansvarsrett inntrer når erklæring er sendt kommunen, og først da kan foretaket starte arbeidet. Det er sendt inn oppdatert gjennomføringsplan som bekrefter at foretak med ansvarsrett for prosjektering av aktuelle ansvarsområder har avgitt samsvarserklæring.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

PLASSERING OG HØYDEFASTSETTELSE
Godkjente tegninger og situasjonsplan skal legges til grunn for utstikking/plassering og høydefastsettelse.

FERDIGSTILLELSE
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig søker utarbeide og innsende følgende dokumentasjon:

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

DAGBOKFØRT I

29 NOV 78 21477
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

BEGJÆRING
til
SORENSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

om oppdeling av eiendommen Jaktlia 31, Østerås - omfattende gnr. 35, bnr. 73 og gnr. 21, bnr. 990 i Bærum i 10 eierseksjoner.

1. Tomten gnr. 35, bnr. 73 med hjemmelshaver Inger Blichfeldt i uskiftet bo etter Finn Blichfeldt er festet av Amund Liodden, Bernt Borring og Nils A. Rognerud i fellesskap. Gnr. 35, bnr. 73 vil bli fremfestet til de enkelte seksjonseiere. Nabotomten gnr. 21, bnr. 990 har hjemmelshavere Amund Liodden, Bernt Borring og Nils A. Rognerud. Denne tomt vil bli festet av de enkelte seksjonseiere.

   På tomten gnr. 35, bnr. 73 er man i ferd med å reise de enkelte 10 terrasseboliger i 3 bygg (rekker), benevnt A, B og C. Bygg (rekke) A inneholdende 3 boliger, ble ferdigstillet i september 1978. De øvrige bygg (rekker) B og C ventes ferdigstillet sommeren 1979.

   På tomten gnr. 21, bnr. 990 vil det bli bygget 7 garasjer og etablert 10 biloppstillingsplasser.

2. Vi begjærer gnr. 35, bnr. 73 og gnr. 21, bnr. 990 delt opp i 10 eierseksjoner. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet, terrasse, bod, garasjeplass og biloppstillingsplass som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

   Beliggenheten av alle bygg, rom, boder, garasjeplasser og biloppstillingsplasser fremgår av vedlagte tegninger og situasjonskart.

3. Ved vesentlig mislighold fra en beboers side, kan sameiet pålegge denne å flytte. Sameierne hefter innbyrdes proratorisk for sameiets forpliktelser.

4. Fordelingsliste m/gjenpart er vedlagt.

   Tinglysningsgjenpart av begjæringen, samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter er vedlagt-

Oslo, den 22. november 1978

Martin Grothes Entreprenørforretning A/S

Dagny Grothe, pers.nr. 21 12 16; [redacted]

Undertegnede, grunneier av gnr. 35, bnr. 73, Inger Blichfeldt, pers.nr 070700 [redacted] og grunneiere av gnr. 21, bnr. 990, samt festere av gnr. 35, bnr. 73: Amund Liodden, pers.nr. 140122; [redacted], Bernt Borring, pers.nr. 130425- [redacted] og Nils A. Rognerud, pers.nr 190324 [redacted], samtykker i oppdelingen av ovennevnte eiendom.i eierseksjoner.

-2-

Inger Blichfeldt. Dagny Grothe.

Bernt Borring.

Jeg bekrefter at Dagny Grothe, Inger Blichfeldt, Amund Liodden, Bernt Borring og Nils A. Rognerud har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og at de er over 20 år.

FRANCIS HARBITZ ADVOKAT OSLO

F. Harbitz
advokat

Rett gjenpart bekreftes
for Oslo og Akershus Sparebank
F. Harbitz

Side 3 av 7
Attestert kopi av dok.nr. 1978/21477/100
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 11:32
Kartverket

III

FORDELINGSLISTE - SELVEIERSEKSJONER JAKTLIA 31, ØSTERÅS

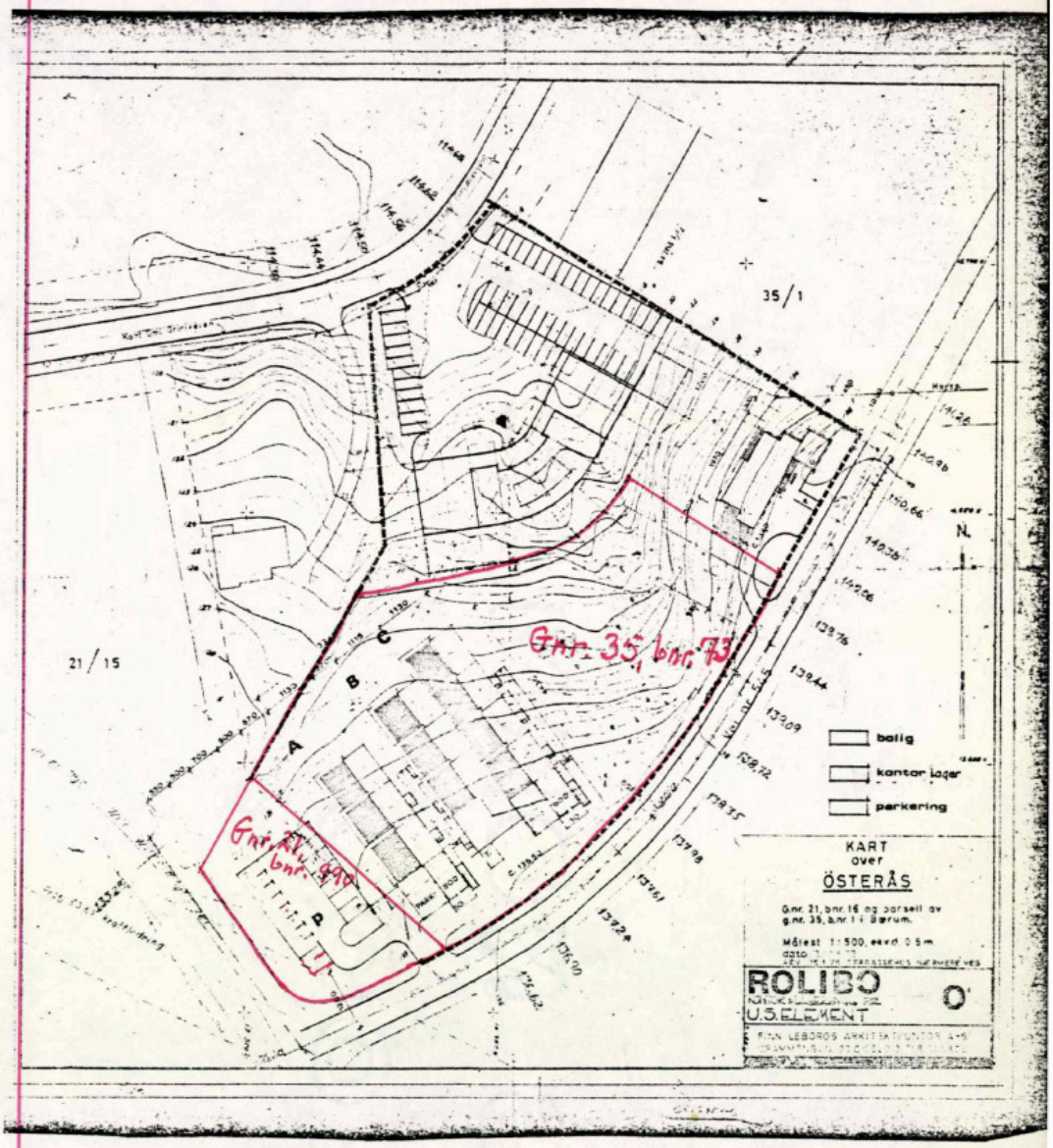
gnr. 35, bnr. 73 og gnr. 21, bnr. 990 i Bærum

Seksjon	Bygg (rekke)	Etasje	Boligflate Brutto areal m^2	Boder	Garasje	Biloppst. plass	Antall Beboelses-rom	Sameier-brøk
S. 1	A	3	156	B. 1	G. 1	P. 1	5	1/10
S. 2	A	2	156	B. 2	G. 2	P. 2	5	1/10
S. 3	A	1	156	B. 3	G. 3	P. 3	5	1/10
S. 4	B	3	156	B. 4 (C.rekke)	G. 4	P. 4	5	1/10
S. 5	B	2	156	B. 5 (C.rekke)	G. 5	P. 5	4	1/10
S. 6	B	1	156	B. 6 (C.rekke)	G. 6	P. 6	4	1/10
S. 7	C	4	156	B. 7 (C.rekke)	G. 7	P. 7	5	1/10
S. 8	C	3	156	B. 8 (C.rekke)	G. 8	P. 8	4	1/10
S. 9	C	2	156	B. 9 (C.rekke)	G. 9	P. 9	4	1/10
S.10	C	1	156	B.10 (C.rekke)	G.10	P.10	4	1/10
								10/10

Martin Grothes Entreprenørforretning A/S

Rett gjenpart bekreftes
for Oslo og Akershus Sparebank

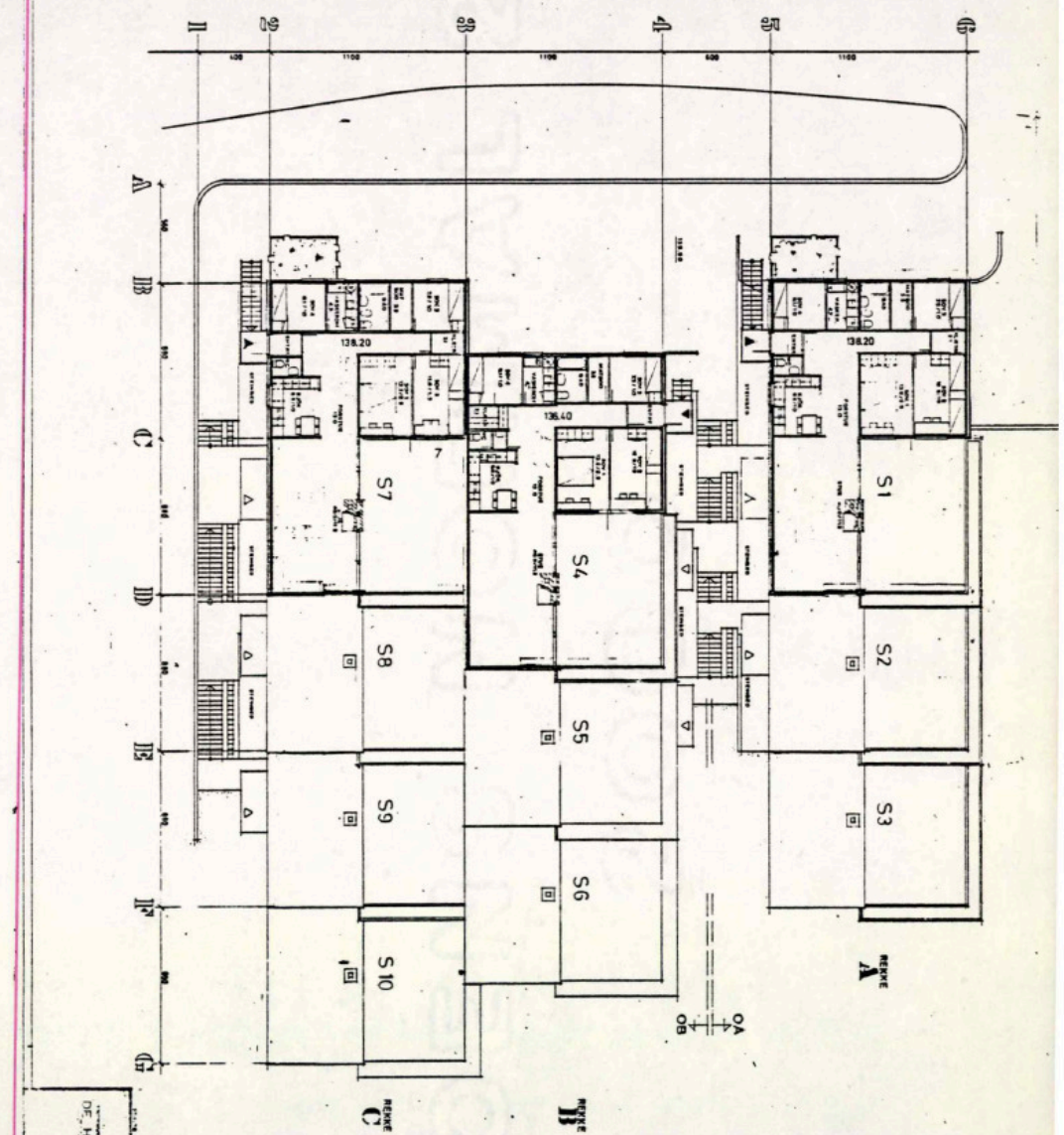
IV



Martin Grothes Entreprenørforretning A/S

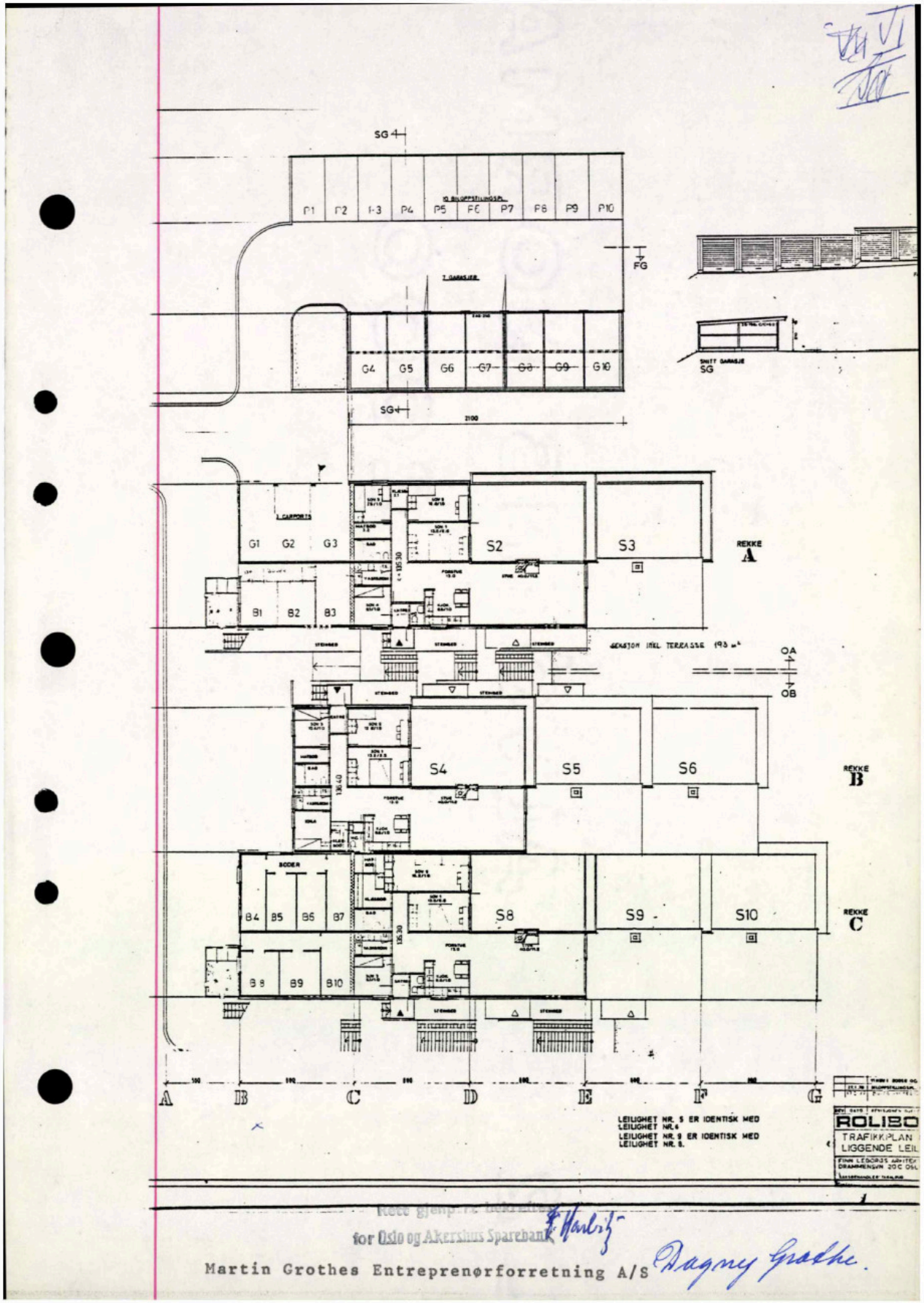
Rett gjenpart bekreftes
for Oslo og Akershus Sparebank

V

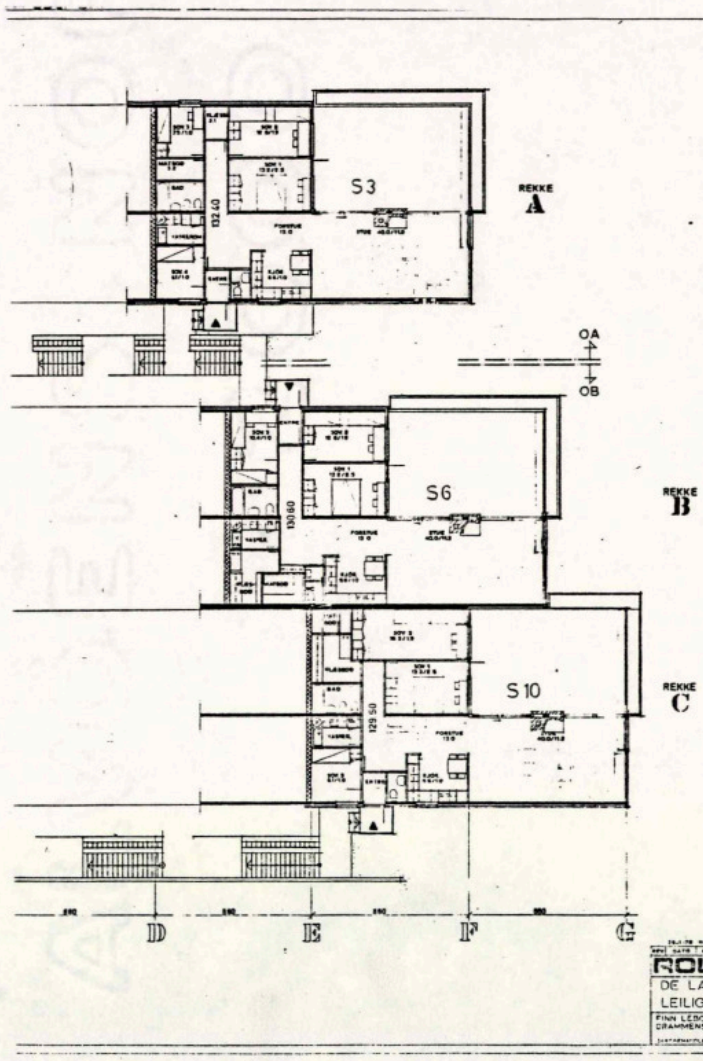


Martin Grothes Entreprenørforretning A/S

Rett gjenpart bekreftes
for Oslo og Akershus Sparebank


SG
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
P10
FG
G4
G5
G6
G7
G8
G9
G10
SG
2100
G1
G2
G3
S2
S3
REKKE A
B1
B2
B3
OA
OB
S4
S5
S6
REKKE B
B4
B5
B6
B7
S8
S9
S10
REKKE C
B8
B9
B10
A
B
C
D
E
F
G
LEILIGHET NR. 5 ER IDENTISK MED LEILIGHET NR. 6
LEILIGHET NR. 9 ER IDENTISK MED LEILIGHET NR. 8.
ROLIBO
TRAFIKKPLAN
LIGGENDE LEIL
for Oslo og Akershus Sparebank
Martin Grothes Entreprenørforretning A/S

VII



ROLIGO TERRASSEHUS GNR. 38 BNR. 73 ØSTERÅS BÆRUM
DE LAVEST LIGGENDE
LEILIGHETER NR 3 & OG 10
FINN LEDERGS ARKITEKTKONTOR A/S
CRAMMENSVN 20 C OSLO 2 TLF 555875
M/SL. 1:100 DATO 29.3.74
216 108 A

Martin Grothes Entreprenørforretning A/S

Bagny Gjedde.

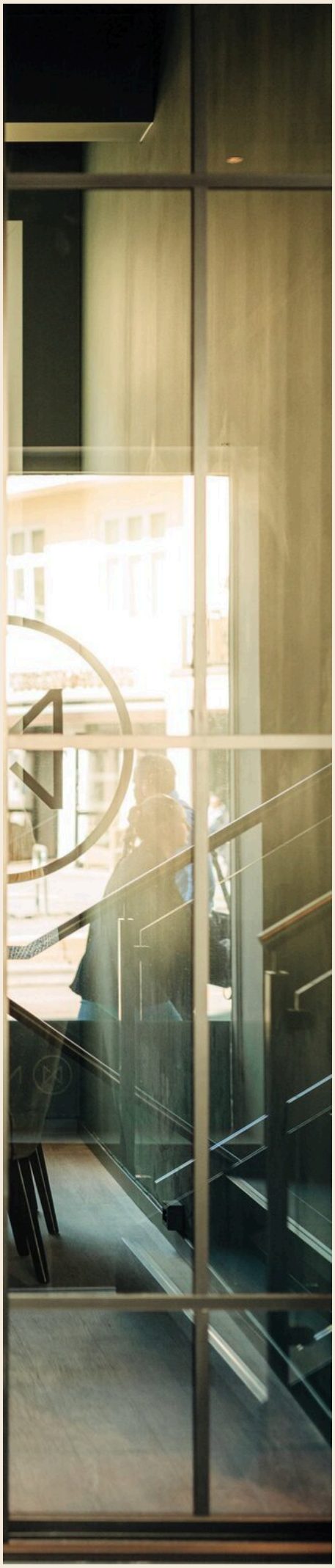
Rett gjenpart bekreftes
for Oslo og Akers Handelsbank

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0251/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jaktlia 31C 1361 ØSTERÅS
Matrikkel: Gnr 35, bnr 73, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346