NORDVIK

Jongssvingen 8

3 soverom | 92 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jongssvingen 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
57	Vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys, gjennomgående 4-roms endeleilighet - Vestvendt balkong - Garasje - Peis - Sentral beliggenhet - Ingen gjenboere

Prisantydning	**5 390 000,-**
Omkostninger	**138 640,-**
Totalpris	**5 640 942,-**
Fellesgjeld	**112 302,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 200,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

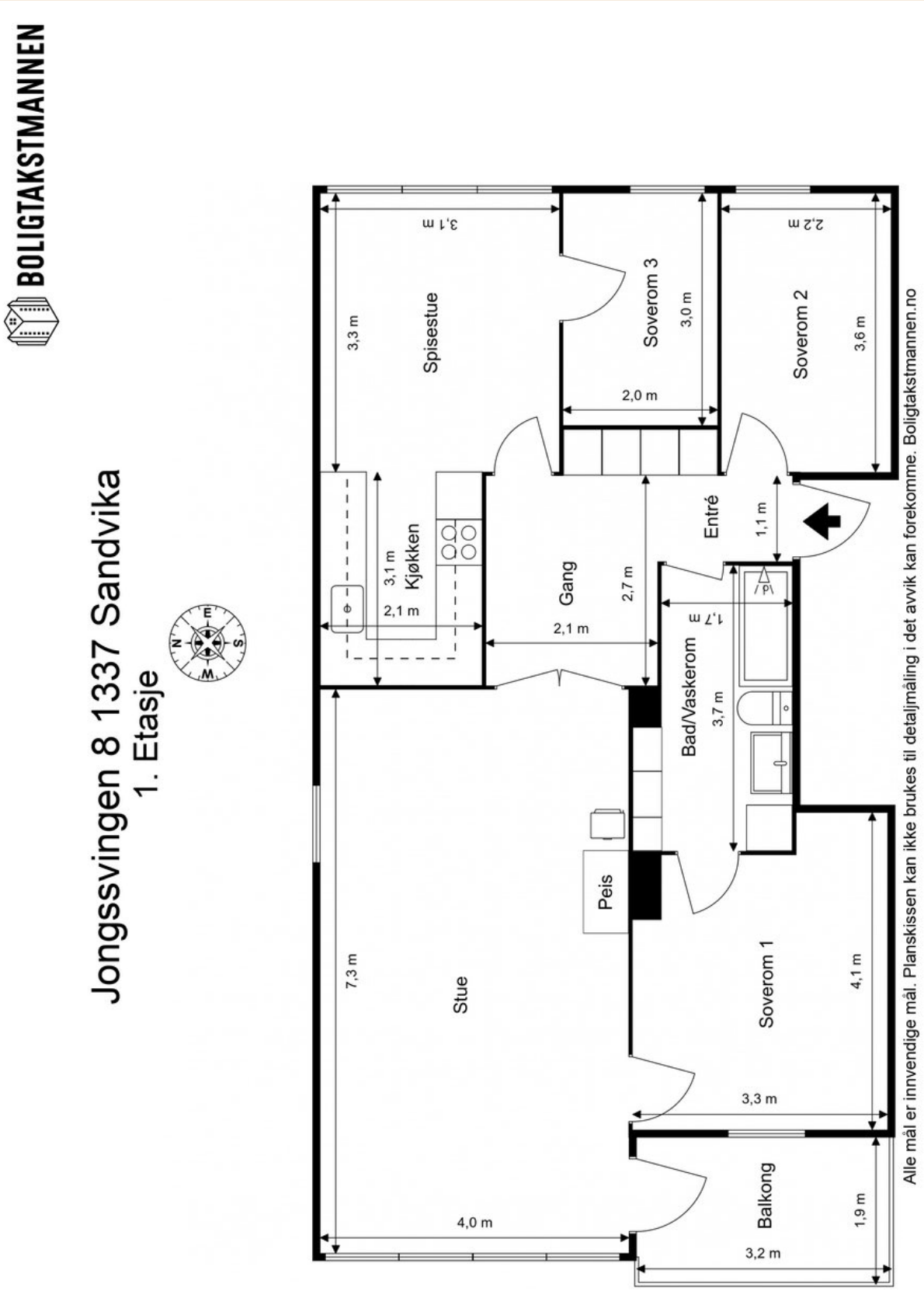
En innholdsrik og gjennomgående endeleilighet i et veletablert boligområde i Sandvika. Her bor du med nærhet til alt man trenger i hverdagen, samt en rekke flotte turmuligheter!

Fremstående kvaliteter:
God og arealeffektiv planløsning
Endeleilighet i høy 1 etasje med store lysgivendevindusflater(vinduer nye i 2011)
Gjennomgående god standard
Lyst kjøkken med spiseplass
3 soverom
Vestvendt balkong med gode solforhold
Hyggelig utsikt
Hyggelig peis
Gode lagringsmuligheter med 2 kjellerboder
Garasje i felles rekke (mulighet for EL-billader)

Kort vei til:
Skoler og barnehager
Buss, tog og flytog
Sandvika sentrum
Populære turområder med bl.a. Kalvøya, marka og Elvepromenade

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 3.7 kvm


















Eplemost
Eplemost





















En innholdsrik og gjennomgående endeleilighet i et veletablert boligområde i Sandvika. Her bor du med nærhet til alt man trenger i hverdagen, samt en rekke flotte turmuligheter!





Parkering i åpen carport, med mulighet for etablering av elbillader.



18253611066870

Leiligheten har en svært attraktivt og sentral beliggenhet - gangavstand til Sandvika sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til alle fasiliteter, samtidig som sjøen, flotte turområder og rekrasjonstilbud. Området har gode kollektivt tilbud, og flere s





Innen kort rekkevidde ligger både Kolsåsbakken og Kirkerudbakken alpinanlegg med tilbud om alpinkurs, samt flotte langrennsløyper videre innover i Vestmarka.

Det er et godt utvalg av offentlig kommunikasjon med nærmeste bussholdeplass "Jongsstubben" som ligger ca. 2 min gange fra boligen.



Det er også gangavstand til både Slependen og Sandvika stasjon, som fungerer som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med både buss, tog og flytog.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0177/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jongssvingen 8, 1337 SANDVIKA
Gnr 49, bnr 176, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Aks Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)
112 302,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 502 302,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
137 550,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 640,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 640,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 640 942,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 653 942,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 99 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom og 3 soverom.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 6 kvm. Vestvendt balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3.3 kvm. Kjellerbod.
BRA-e: 3.7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer to kjellerboder, begge merket med «N1», på henholdsvis ca. 3,3 m2 og 3,7 m2. Felles sykkelparkering og snekkerbod i kjelleren.

Innhold
Leiligheten ligger i høy 1. etasje og inneholder:

- Entré
- Gang
- Stue
- Spisestue
- Kjøkken
- Bad/vaskerom
- 3 soverom

Øvrig disponerer leiligheten to kjellerboder samt tilhørende carport i felles carportanlegg.

Takhøyden er målt til ca. 2,39 meter i alle rom med unntak av bad/vaskerom.

Standard
Leiligheten ligger i høy 1. etasje og har en gjennomgående planløsning med tre soverom, separat kjøkken, spisestue og stue. Fra stuen er det utgang til en overbygd og vestvendt balkong.

Entré:
Leiligheten ønsker deg velkommen inn i en stor om romslig entrè med innebygd garderobeskap med rikelig av lagringsplass. Entré med laminat på gulv og malte overflater på vegger og i himling. Callinganlegg.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys med tidsriktige farger på veggene. Stuen har svært gode møbleringsmuligheter med plass til stor sofagruppe med tilhørende møblement. Hyggelig peisinnsats som skaper en lun atmosfære på kalde vinterdager. Direkte utgang fra stuen til en skjermet vestvendt balkong på ca. 6,2 kvm med gode solforhold. Her er det plass til utemøbler og grill - ideelt for sene og varme sommerkvelder. Balkongen har flislagt gulv og mursteinsrekkverk med malt murpuss. Det er installert utelys, strøm og motorstyrt markise.

Stuen har laminat på gulv og malte overflater på vegger og i himling.

Kjøkken / spisestue
Kjøkkenet har laminat på gulv, tapet på veggene og malt himling.
Overflatebehandlet kjøkkeninnredning med glatte fronter og både over- og underskap. Det er lys under overskapene og fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat og har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom.

Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap og fryser. Det er mekanisk avtrekk.
Rommet er av god størrelse med store vindusflater med hyggelig utsyn. Her er det plass til spisebord - ideelt for hverdagslige måltider. Rommet har en sosial utforming som gjør det enkelt å kombinere både lekser og matlaging samtidig.

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerommet har flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og belysning, gulvmontert toalett og badekar med glass-skillevegg. Det er opplegg for vaskemaskin og varmekabler i gulvet.

Varmtvannsberederen er vegghengt på badet, er fra 2012 og har en kapasitet på 116 liter.

Det ble i 2023 etablert badekar samt montert nytt toalett og nytt servantskap med nedfelt servant.

Soverom 1:
Soverommet har laminat på gulv og malte overflater på vegger og i himling. Rommet har direkte tilgang til bad/vaskerom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, garderobeskap, nattbord og tilhørende møblement. Vindu som slipper inn rikelig med lys og solskjerming for ekstra komfort.

Soverom 2 og 3:
Soverom med laminat på gulv og malte overflater på vegger og i himling. Panelovn. Rommene egner seg like godt som gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom. Valget er ditt!

Innvendige overflater:

Leiligheten har i hovedsak følgende overflater:

Gulv:
Laminat. Fliser på bad/vaskerom.
Vegger:
Hovedsakelig malte overflater. Tapet på kjøkken og flislagte vegger på bad/vaskerom.
Himling:
Hovedsakelig malte overflater.

Tekniske installasjoner:
- Panelovner fra 2023
- Varmekabler på bad/vaskerom
- Plassbygd peis og kamin
- Callinganlegg
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang
- Varmtvannsbereder fra 2012 på 116 liter
- Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og lufteventil på bad
- Mekanisk avtrekk på kjøkken

Parkering
Leiligheten disponerer tilhørende carport på undersiden av bygningen i felles carportanlegg.

Det er i tillegg flere gjesteparkeringsplasser. For øvrig er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Klosett og badekar er skiftet ut.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Samsvarserklæring: Nei
Skiftet ut panelovner samt montert 1 stk lampe og bryter til denne på soverom ved kjøkken. Arbeidet er nylig utført og faktura for arbeidet er enda ikke sendt på nåværende tidspunkt. Samsvarserklæring vil foreligge på senere tidspunkt.

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?
Ja. Ved salg til oss i 2024 ble det utført arealmåling av selgers takstmann.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Leiligheten ligger i høy 1. etasje med adkomst via felles trappeoppgang med callinganlegg.

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen består av betong og murstein, utvendig kledd med malt murpuss og fasadeplater. Etasjeskillet er utført i betong.

Bygningen har flatt tak, trolig tekket med papp. Taket var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved takstmannens befaring og er derfor gitt TG-IU.

Vinduer har 2-lags isolerglass. Vinduer ble skiftet i 2011, mens balkongdøren er fra 2007. Inngangsdøren er lyd- og brannisolert og har sikkerhetslås.

Tilstandsrapport er utarbeidet av Johannes Barbantonis, Boligtakstmannen.no v/Linima AS, etter befaring 12.08.2026. Rapporten er datert 14.08.2026.

Rapporten oppsummerer følgende bygningsdeler med TG3, TG2 og TG-IU:

TG3 – Store eller alvorlige avvik
* Våtrom – bad/vaskerom
Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det er derfor gitt TG3 på membran/tettesjikt, og takstmannen vurderer at rommet må totalrenoveres.
Det ble ikke registrert forhøyede eller skadelige fuktverdier ved utførte målinger.
Kostnadsestimat i tilstandsrapporten: kr 200 000–500 000.

TG2 – Vesentlige avvik

* Vannledninger
Vannledningene består av kobberrør som har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert avvik knyttet til vanntrykk, stoppekran eller isolering, men rørenes alder medfører økt risiko for lekkasjer og driftsforstyrrelser.
Takstmannen vurderer at det ikke er et umiddelbart behov for utskifting, men anbefaler at rørene skiftes til et nyere vannrørsystem i forbindelse med fremtidig renovering av våtrom/kjøkken.

TG-IU – Ikke undersøkt

Takkonstruksjon og loft
Taket var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Elektrisk anlegget:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappeoppgang.

Det elektriske anlegget er oppgradert etter byggeår, men tidspunktet er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av Det lokale eltilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.
Kursfortegnelse er til stede, og det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr ved befaringen.

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektriske panelovner, varmekabler på bad/vaskerom samt vedfyring.

Det er etablert en plassbygd peis og en kamin ved siden av peisen i stuen. Ildstedene ble ikke funksjonstestet av takstmannen.

Panelovnene er fra 2023.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Selger har et forbruk på ca. kr. 21.000,- inkl. nettleie i året, ca. 13 500 kWt. årlig.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 200,- pr. mnd.
Inkluderer: Avdrag lån: 745,-
Renter og omkostninger lån: 639,-
Felleskostnader 1: 3 816,-
Inkluderer:
Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vann/kloakk/renovasjon/feier, strøing/kosting/måking, kontingenter, nedbetaling av gjeld, samt andre utgifter til drift av sameiet.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring (Inkludert i felleskostnader).
- Ikke tilknyttet alarm.
- Internett har selger via Viken Fiber (Altibox) - kr. 499,- pr. mnd. Kun bredbånd. Linje: 500Mbit.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Megler har forsøkt å innhente formuesverdi. Konferer megler for informasjon.

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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Jongskollen boligsameie IIB , orgnr. 996974642

Om sameiet
Sameie med 18 enheter fordelt på 3 oppganger - Jongssvingen 8, 10 og 12.

Trappevask:
Dette fordeles på den måten at hver etasje har sitt ansvarsområde.

Dyrehold:
Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Planlagt større vedlikehold:
Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 112 302,-pr. 10.08.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 22238904106, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.08.2026: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 10.08.2026: 2 021 439
Andel av saldo: 112 302
Første termin/første avdrag: 03.10.2025 (siste termin 03.09.2035)

Det er ikke planlagt låneopptak. Felleskostnader blir antagelig indeksjustert i 2027. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 757,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Budsjett 2025:
- 1 561 500,-

Årsresultat 2024:
- 21 729,-

Årsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Praktiseres i regi av styret i sameiet - vår og høst.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3462732

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 528 kvm (Eiertomt)
Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode.
Fellesområdene er opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og en garasjerekke.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktivt og sentral beliggenhet - gangavstand til Sandvika sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til alle fasiliteter, samtidig som sjøen, flotte turområder og rekrasjonstilbud. Området har gode kollektivt tilbud, og flere skoler og barnehager med gangavstand fra boligen.

Aktivitet og fritid:
For turinteresserte finnes det flotte turstier til Tanumskogen, Vestmarka og området rundt Emma Hjorth, samt turmuligheter langs sandvikelven. Kort vei til populære Kadettangen med badestrand, stupetårn og flott turområdet på Kalvøya. Innen kort rekkevidde ligger både Kolsåsbakken og Kirkerudbakken alpinanlegg med tilbud om alpinkurs, samt flotte langrennsløyper videre innover i Vestmarka.

Servicetilbud:
For byliv ligger Sandvika sentrum med en av Nordens største kjøpesenteret med gangavstand fra boligen. Her finner man et bredt utvalg av butikker, tjenester, restauranter og kafeer. Sandvika tilbyr en rekke kulturtilbud som ODEON kino, Bærum bibliotek og vinmonopol. Kort vei til Bekkestua senter med ytterligere servicetilbud med store matbutikker, apotek, treningssenter, restauranter, motebutikker, blomsterhandel og vinmonopol.

Offentlig kommunikasjon:
Det er et godt utvalg av offentlig kommunikasjon med nærmeste bussholdeplass "Jongsstubben" som ligger ca. 2 min gange fra boligen. Det er også gangavstand til både Slependen og Sandvika stasjon, som fungerer som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med både buss, tog og flytog. Fra boligen tar det ca. 30 min inn til Oslo S med kollektivt transport. Med bil tar det ca. 20 min uten trafikk og ca. 50 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Jong barneskole og Bjørnegård ungdomsskole - begge innen gangavstand. Det finnes også et bredt utvalg av videregående skoler som Sandvika, Rosenvilde, Rud, Valler og Dønski videregående skole. Barnehagetilbudet byr på Jongskollen med ca.1 min gangavstand fra leiligheten.

Bebyggelse
Nærområdet består av blokkbebyggelse, rekkehus bebyggelse og noe blokkbebyggelse i lavblokker.

Skoler og barnehager
Boligen sokner til Jong barneskole og Bjørnegård ungdomsskole - begge innen gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke avvik mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger.

Det foreligger ferdigattest for Jongssvingen 8 datert 12.03.1970 - blokk.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og

bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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:

3201/49/176/6:
17.07.1968 - Dokumentnr: 4945 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. vedr boliglokk, godkjent i strid med veglovens avstandsbestemmelse
Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1968 - Dokumentnr: 6204 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
bnr 177 inkl.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1969 - Dokumentnr: 29 - Bestemmelse om bebyggelse
Pliktig medlemskap i velforening.
Husdyrhold
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1969 - Dokumentnr: 7900 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1970 - Dokumentnr: 2380 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

20.12.1969 - Dokumentnr: 10325 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/18
SEKSJONERING M/HJEMMELSOVERGANG.
EIENDOMMEN ER IKKE FORMELT SEKSJONERT
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 018 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 400417 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:49 Bnr:176 Snr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 64042 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:49 Bnr:176 Snr:6

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen

medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke - 1 stk kr. 290,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - ABBL kr. 5 368,-

Samlet skal selger betale kr. 129 483,- 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 15. august 2026

Ansvarlig megler

Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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).

Jongssvingen 8

Nabolaget Jong - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	**2 min** 0.2 km
Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	**24 min** 2 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	**13 min** 1.1 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 14 klasser	**20 min** 1.7 km
Sandvika videregående skole 460 elever	**13 min** 1.1 km
Holmen videregående skole 76 elever	**8 min** 5.1 km

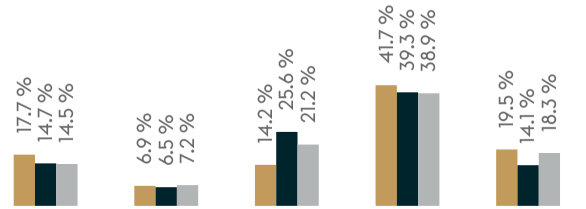
Offentlig transport

Jongsstubben Linje 201	**4 min** 0.3 km
Slependen stasjon Linje L1	**7 min** 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 18 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

Jongskollen barnehage (1-5 år) 108 barn	**2 min** 0.2 km
International Montessori barne... 21 barn	**6 min** 0.5 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (... 96 barn	**15 min** 1.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Jong skole	2 min
Bjørnegård idrettsanlegg	13 min
Fresh Fitness Sandvika	12 min
FitnessRoom Sandvika	12 min

«Sentralt, stille, nær alt vi treng»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



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

Jongssvingen 8
1337 SANDVIKA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1970
BRA:	99 m^2
BRA-i:	92 m^2
Rapportdato:	14.8.2026 (Gyldig til 14.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	1	1	1

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vaskerom. -	Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom. Rommet må dermed totalrenoveres.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Tidligere spisestue er delt slik at det ble etablert et ekstra soverom, rommet oppfyller krav til rom for varig opphold. Tiltaket er ikke et søknadspliktig tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.8.2026

Rapportdato
14.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Aks Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Tittel: **Takstingeniør.**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**
Adresse: **Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jongssvingen 8, 1337 Sandvika**

Kommunenr:	3201	Gårdsnr:	49	Bruksnr:	176	Festenr:	
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0102		

Byggeår: **1970**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i høy 1.etasje, adkomst via felles trappoppgang med calling anlegg. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjon i betong og murstein, utvendig kledd med malt murpuss og fasadeplater. Taket er flatt, trolig tekket med papp (ikke inspisert av takstmannen). Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**92**	**92** Romfordeling: Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom og 3 soverom.	**0**	**0**	**6**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Romfordeling: 2 kjellerboder.	**0**	**0**
Totalt m²	**99**	**92**	**7**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer to kjellerboder, begge merket med «N1», på henholdsvis ca. 3,3 m2 og 3,7 m2. Felles sykkelparkering og snekkerbod i kjelleren. Vestvendt balkong med tilgang fra stuen, på ca. 6 m2. Boenheten disponerer tilhørende carport på undersiden av bygningen, i felles carportanlegg. Flere gjesteparkeringsplasser, ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Felles tomteareal på ca. 4.529 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er etablert en overbygd vestvendt balkong med tilgang fra stue. Balkongen er på ca. 6,2 m2, er overbygd og det er installert utelys, strøm og motorstyrt markise (ikke testet av takstmannen). Flislagt gulv, mursteins rekkverk med malt murpuss.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det er blitt gjennomført arbeid på balkongen etter byggeår, men ukjent hvilket år. Balkongen blir fortløpende vedlikeholdt etter behov.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

Boligen har en overbygd, vestvendt balkong på ca. 6,2 m² med tilgang fra stuen. Balkongen er flislagt og har mursteins rekkverk med malt murpuss, og det er installert utelys, strøm og motorstyrt markise (sistnevnte ikke testet). Det er utført arbeider på balkongen etter byggeår, men tidspunktet er ukjent, og balkongen vedlikeholdes fortløpende etter behov. Balkongen ligger ikke over innvendige rom, og det er ikke registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med slette malte dørblader og glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongdøren er fra 2007, vinduene ble skiftet i 2011.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Støpt gulv på grunn**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Stue – ca. 3 mm
Soverom 1 – ca. 2 mm
Spisestue - ca. 2 mm.

Oppsummering — **TG-1**

Etasjeskillet er utført som støpt gulv på grunn. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, med registrerte høydeforskjeller på inntil ca. 3 mm mellom høyeste og laveste punkt i stue, og ca. 2 mm i soverom 1 og spisestue. Registrerte avvik er små og innenfor det som anses som normalt for boligens alder og konstruksjon.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1



Det er etablert en plassbygd peis og en kamin ved siden av peisen i stue.

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**

Det er etablert en plassbygd peis og en kamin ved siden av peisen i stue.

Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

I stuen er det etablert en plassbygd peis samt en kamin plassert ved siden av peisen. Skorsteinen er av teglstein og er ikke innkledd. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er tilfredsstillende, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år.
Ildstedene ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.

6.6 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Overflatebehandlet kjøkkeninnredning med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Flis mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet har en overflatebehandlet innredning med glatte fronter, både over- og underskap med lys under overskap, samt flis mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer i form av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap og frys. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer. Det anbefales å montere aquastopp som stopper vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Tidligere spisestue er delt slik at det ble etablert et ekstra soverom, rommet oppfyller krav til rom for varig opphold. Tiltaket er ikke et søknadspliktig tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.8 Avløpsrør — TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og delvis på baderom.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.9 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Kobberrør med skjøtereldre enn 33 år.

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene består av kobberrør. Rørene fremstår i funksjon uten registrerte avvik knyttet til vanntrykk, stoppekran eller isolering. Vannrørene har imidlertid nådd en alder på over 33 år, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasjer og driftsforstyrrelser med rørenes alder, og det må derfor påregnes utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er etter min mening ingen umiddelbare behov for utskiftning av vannrør, men det anbefales å skifte disse ut med nyere vannrørssystem ved renovering av våtrom/kjøkken.

6.10 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er blitt oppgradert etter byggeår, men ukjent når. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Kursfortegnelse er til stede, og det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr. Berederplugg fremstår uten misfarging, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999 var ikke kontrollerbart. Manglende dokumentert kontroll gjør at anleggets faktiske tilstand ikke fullt ut kan vurderes, og det anbefales å innhente en el-kontroll utført av fagkyndig.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Varmtvannsbereder — TG-1



Varmtvannsbereder plassert vegghengt på bad/vaskerom.

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Vegghengt**
Årstall	**2012**
Størrelse	**116 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Varmtvannsberederen er fra 2012 og har en kapasitet på 116 liter. Den er vegghengt og plassert på bad. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Berederen er fast tilkoblet i strøm.

6.12 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og luftventil på baderom. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering	TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene og luftventil på badet, samt mekanisk avtrekk på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilering av boliger. Dette er normalt for byggeåret, men gir et lavere luftskifte enn i nyere boliger, noe som kan medføre redusert luftkvalitet og økt fare for fuktopphopning dersom ventilasjonen ikke suppleres med jevnlig lufting.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom. TG-3



Baderomsluk er et eldre støpejernssluk.



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (soverom 1) viser normale fuktverdier.

Generell beskrivelse

Bad/vaskerom har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, gulvmontert klosett, badekar med glass-skillevegg og opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Sluket er et eldre støpejernssluk, avløpet til badekaret en nedstøpt direkte på gulv under badekar.
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt og rommet må dermed totalrenoveres. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig - der er av murstein/betong. Det ble foretatt målinger ble med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det ble utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet uten at det ble påvist noe forhøyde fuktverdier.

Oppsummering	TG-3

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg mot dusjsonen er utført i murstein/betong og ikke er tilgjengelig for boring. Det er i stedet utført fuktmålinger og fuktsøk med Protimeter MMS3, både mot gulvbelegg i og omkring våtsonen og i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det ble ikke registrert forhøyede eller skadelige fuktverdier ved målingene. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt og rommet må dermed totalrenoveres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble i 2023 etablert badekar og det ble montert ny klosett og nytt servantskap med nedsenket servant. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Inntil rommet renoveres kan rommet benyttes med forsiktighet, og frem til da anbefales det å installere et tett dusjkabinett slik at man ikke belaster gulv og vegger for bruksvann.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Knut Are Andersen	9578-5999-4-1727538	2026-08-11 10:02:24

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
11. aug. 2026

Oppdragsnummer
33-0177/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jongssvingen 8, 1337 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Aks Eiendom AS v/ Knut Are Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2024

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: 91668979
Forsikret i: Gjensidige

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: Klosett og badekar er skiftet ut.

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til det.

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til det.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap.

---

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: Skiftet ut panelovner samt montert 1 stk lampe og bryter til denne på soverom ved kjøkken. Arbeidet er nylig utført og faktura for arbeidet er enda ikke sendt på nåværende tidspunkt. Samsvarserklæring vil foreligge på senere tidspunkt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til det.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke til denne leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til det.

---

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved salg til oss i 2024 ble det utført arealmåling av selgers takstmann.

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til det.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til det.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 33-0177/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Knut Are Andersen	**2026-08-11**

Identifikasjon

Knut Are Andersen

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

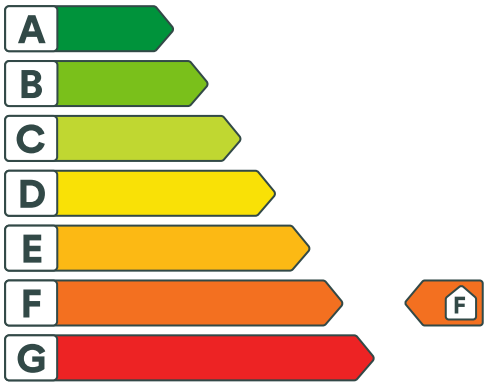
Kvittering for levert ordre: 1234747

Oppdragsnummer: 33-0177/26
Matrikkel: 3201/49/176/0/1
Adresse: Jongssvingen 8, 1337 SANDVIKA
Ordre bestilt: 2026-08-10 08:25:16
Ordre ferdig: 2026-08-10 10:00:13

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke	5368,-
Total	5368,-

F

Adresse	
Jongssvingen 8, 1337 SANDVIKA	
Dato for energimerking **15.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333338**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6693261**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **176**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
264,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
262,26 kWh/m²	**25 964 kWh**



Jongssvingen 8, 1337 SANDVIKA

Detaljering

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



Jongssvingen 8, 1337 SANDVIKA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER
FOR JONGSKOLLEN BOLIGSAME IIB

Vedtatt i årsmøte
den...06.06.2023.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Jongskollen Boligsameie IIB, som omfatter Jongssvingen 8, 10 og 12 og har gårdsnummer 49 og bruksnummer 176 i Bærum kommune.
Sameiet ble opprettet ved tinglysning den 20.12.1969.

Sameiet består av 18 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 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 to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon 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.

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

[I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.]

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Det er ikke tillatt å parkere foran hovedinngangen til hver oppgang, dvs i området foran eller mellom de to søylene ved hver inngang.

Det er ikke tillatt å parkere langs fjellet hvis dette vanskeliggjør inn- og utkjørsel i carporter og garasjer.

Røyking og grilling er forbudt på steder der det trekker inn i ventilasjonsanlegget og er til sjenanse for beboere i berørte leiligheter. Røyking og grilling på balkong mellom kl 22-08 er forbudt.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse 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. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, 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.

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

Ved manglende betaling av fellesutgiftene vil det bli krevd et purregebyr etter lovens satser.

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.

Som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser etter disse vedtektene har hver seksjon deponert hos selskapet en panteobligasjon i leiligheten på kr. 5 000,- prioritet etter 80% av første tinglyste overdragelsessum.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (detaljerte regler etter ny lov)

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.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser kan utføres av den enkelte seksjonseier etter forutgående godkjenning av styret. Seksjonseier står selv for kostnadene.
Endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. OBS. Montering av varmepumpe er ikke tillatt i sameiet.

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. Se eierseksjonsloven §§ 34, 36 og 37.

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. Se eierseksjonsloven §§ 35, 36 og 37.

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 juni. 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 som til sammen har minst ti prosent av stemmene, 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. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. 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) 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 føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, 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 protokollen.

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.

[Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.] [*Her kan slikt vedtak settes inn.*]

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 kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

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

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

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.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie II B mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Lærerværelset på Jong Skole, Jongssvingen 5

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 5 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakter, totalt 8 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Lars Ivar Bjerknes

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 40.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder.

Vedtak:
Anders Hauglid ble valgt som styreleder for to år med styrehonorar på kr 45.000 til styreleder. På valg i 2027.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlem da Anders Hauglid ble valgt som styreleder.

Vedtak:
Ailen Belstad ble valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

Lars Ivar Bjerknes ble valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

Protokoll for Jongskollen Boligsameie II B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mohammad Naveed (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Lars Ivar Bjerknes (sign.)	13.05.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie II B onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Lærerværelset på Jong Skole, Jongssvingen 5.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 8 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed.

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Anders Hauglid.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 60.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder ikke på valg. På valg i 2027.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Styremedlemmer ikke på valg. På valg i 2027.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Hans Christian Lichtenberg Nielsen ble valgt som varamedlem for to år. På valg i 2028.

Protokoll for Jongskollen Boligsameie II B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mohammad Naveed (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Anders Hauglid (sign.)	16.04.2026

Jongskollen Boligsameie II B



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie II B - Onsdag 15.04.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie II B

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Jongskollen Boligsameie II B

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie II B

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie II B

Tid: onsdag 15.04.2026 kl. 18:00
Sted: Lærerværelset på Jong Skole, Jongssvingen 5

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 60.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anders Hauglid
Styremedlem, Lars Ivar Bjerknes
Styremedlem, Ailen Belstad
Varamedlem, Hans Christian Lichtenberg Nielsen

6.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg. På valg i 2027.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer ikke på valg. På valg i 2027.

6.3 Valg av varamedlemmer

Hans Christian Lichtenberg Nielsen tar gjenvalg.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Jongskollen Boligsameie II B
Styret

Jongskollen Boligsameie II B

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Anders Hauglid, Jongssvingen 12
Styremedlem, Lars Ivar Bjerknes, Jongssvingen 8
Styremedlem, Ailen Belstad, Jongssvingen 8
Varamedlem, Hans Christian Lichtenberg Nielsen, Jongssvingen 10

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 18 seksjoner. Selskapets navn er Jongskollen Boligsameie II B med org.nr.: 996974642 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3462732

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Jongskollen Boligsameie II B bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 1.647.548,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

2025 var et år med vesentlig vedlikehold og innkjøp. Styret har brukt mye av tiden på å følge opp og koordinere dette arbeidet. Se detaljer under neste post. Utover dette vil vi trekke frem:

Brannteknisk tilstandsrapport

Befaring og rapport bestilt og utført. Styret vil gjennomføre de viktigste anbefalingene fra dette i 2026 da den totale økonomiske belastningen i 2025 allerede var høy.

Dugnad

Det er gjennomført to vellykkede dugnader, hvor styret arrangerte leie av henger og bortkjøring av rask på høstdugnad. Takk til alle som deltok.

Tilfluktsrom

Friskluftsanlegg i tilfluktsrom er testkjørt.

Arbeidsbenk

Det er etablert, etter styrets egeninnsats, en arbeidsbenk med nytt lys i kjeller i nr 12 for felles bruk.

Felles uteareal

Hagen og gårdsplass er jevnlig stelt. Plenen er forsøkt kalket og gjødslet for å minske mengden mose - med varierende resultat.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Takrehabilitering

- Det er lagt ny Derbigum asfaltpapp. Alle beslagene er byttet, både rundt gesims og innbyrdes på taket (rundt piper, overlys etc) I tillegg er det byttet sluk på alle tak. Alt blikk på piper har blitt pusset og malt.
- Det er byttet overlys da dette var lekk i flere av oppgangene. Nytt overlys er i glass.
- Flerrete taksegment på garasje er utbedret
- Takrehabilitering ble utført på kost og uten ulykker.

Murarbeid rundt overbygg med overlys og mellom blokkene (på tak)

- Vi engasjerte Bærum Mur & Flis og de banket ned all gammel murpuss og murt opp ny. Det har blitt svært pent. Murpuss på fasaden ellers fremstår i ok stand, mente de og det var aldri noe tema nå å gjøre noe med det nå (det ville vært en vesentlig større jobb og ikke noe det ikke heller er planlagt).

Ventilasjonsaggregat og vifter

- Det er byttet ventilasjonsaggregat da det gamle både støyet og hadde dårlig ytelse. Nytt vifteaggregat er installert av Ateam inneklimaservice.
- Det er byttet ut 3 stk peisvifter og installert turtallsregulator da disse var gåene og modne for utskiftning.

Elektrikerarbeid

- Stolt Elektro har splittet opp sikring på taket slik at peisvifter og ventilasjonsaggregat har hver sin sikring.
- Elektriker har installert skumringsrele på utelys utenfor hver oppgang og i carportene. Lysene bruker styring som følger sola gjennom året og skrur seg automatisk av/på . Lys kan fortsatt overstyres med bryter på innsiden.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

- Implementere tiltak etter brannteknisk tilstandsrapport (varslingsanlegg, slokkeapperat fellesanlegg, mm)
- Undersøke muligheter for å etablere egnet plass for lading av elsykler/elsparkesykler

Kommende 5-års periode

- Inspeksjon soilrør

Styret i Jongskollen Boligsameie II B

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Jongskollen Boligsameie II B, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 123 200	864 000	1 123 200	1 123 200
Annen driftsinntekt	2	10 259	7 242	13 000	13 000
Sum inntekter		1 133 459	871 242	1 136 200	1 136 200
Kostnader					
Lønnskostnad	3	45 640	22 820	46 000	68 460
Kostnad lokaler	4	408 550	348 033	411 200	444 200
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	13 182	2 902	8 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	6	231 277	236 764	128 000	78 000
Periodisk vedlikehold	7	1 726 341	0	1 700 000	0
Annen driftskostnad	8	292 668	240 474	249 500	224 500
Sum kostnader		2 717 658	850 992	2 542 700	830 160
Resultat før finansielle poster		-1 584 199	20 250	-1 406 500	306 040
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	16 452	1 608	0	0
Finanskostnad	10	79 801	43 586	155 000	137 651
Sum finansielle poster		-63 349	-41 979	-155 000	-137 651
Årsresultat		-1 647 548	-21 729	-1 561 500	168 389

Balanse Jongskollen Boligsameie II B, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		2 545	0
Andre fordringer	11	0	79 704
Sum fordringer		2 545	79 704
Bankinnskudd, kasse o.l	12	571 121	538 869
Sum omløpsmidler		573 666	618 572
Sum eiendeler		573 666	618 572

Balanse Jongskollen Boligsameie II B, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-1 674 575	-27 027
Sum egenkapital		-1 674 575	-27 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	2 126 880	482 827
Sum langsiktig gjeld		2 126 880	482 827
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 291	152 998
Forskudd innbetalinger		15 600	15 600
Annen kortsiktig gjeld	16	4 470	-5 825
Sum kortsiktig gjeld		121 361	162 773
Sum gjeld		2 248 241	645 600
Sum egenkapital og gjeld		573 666	618 572

Jongskollen Boligsameie II B

Sted:_____, dato:_____

Anders Hauglid	Lars Ivar Bjerknes	Ailen Belstad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 123 200	864 000	1 123 200	824 200
Avdrag ordinære lån	0	0	0	161 000
Renter ordinære lån	0	0	0	138 000
Sum	**1 123 200**	**864 000**	**1 123 200**	**1 123 200**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Garasjeinntekter	3 000	3 000	3 000	3 000
Strøm el-bil	7 259	4 242	10 000	10 000
Sum	**10 259**	**7 242**	**13 000**	**13 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	40 000	20 000	40 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	2 820	6 000	8 460
Sum	**45 640**	**22 820**	**46 000**	**68 460**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	282 820	251 597	290 000	316 000
Lys, varme, energi	34 457	36 133	40 000	40 000
Renhold	21 000	10 500	21 000	21 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	6 800	3 400	7 200	7 200
Sommer- og vinterkostnader	63 473	46 403	53 000	60 000
Sum	**408 550**	**348 033**	**411 200**	**444 200**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	13 182	2 902	8 000	12 000
Driftsmateriale	0	0	0	3 000
Sum	**13 182**	**2 902**	**8 000**	**15 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	156 493	22 617	100 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	74 784	212 397	20 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 751	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	3 000	3 000
Sum	**231 277**	**236 764**	**128 000**	**78 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	1 726 341	0	1 700 000	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	75 648	96 380	76 000	78 000
Honorar for teknisk rådgivning	55 250	28 125	50 000	0
Honorar konsulenttjenester	43 800	3 750	0	0
Elektronisk kommunikasjon	522	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	1 364	720	2 000	2 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	27 999	19 602	25 000	28 000
Kontingenter	4 500	6 630	10 000	10 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	79 704	79 439	80 000	93 000
Bank og kortgebyrer	1 430	3 176	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 952	2 152	3 000	10 000
Sum	**292 668**	**240 474**	**249 500**	**224 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	26	263	0	0
Renter plasseringskonto	16 426	1 345	0	0
Sum	**16 452**	**1 608**	**0**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	79 801	43 586	155 000	137 651
Sum	**79 801**	**43 586**	**155 000**	**137 651**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	0	79 704
Sum	**0**	**79 704**

.

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	154 272	137 973
Sparekonto Boligbanken	416 850	400 896
Sum	**571 121**	**538 869**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-27 027	-5 299
Fra årets resultat	-1 647 548	-21 729
Sum annen egenkapital	-1 674 575	-27 027
Sum egenkapital	-1 674 575	-27 027

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette oppstår ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	0	482 827
Gjeldsbrevlån	2 126 880	0
Sum	**2 126 880**	**482 827**

Det er stilt følgende pant:

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering og rehabilitering av tak	Rehabilitering av utvendig fasade
Lånenummer:	**22238904106**	**12133496228**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2016
Rentesats:	6.70 %	8.40 %
Beregnet innfridd:	03.09.2035	09.09.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 165 000	750 000
Lånesaldo 01.01:	0	482 827
Avdrag i perioden:	38 120	482 827
Opptak i perioden:	2 165 000	0
Lånesaldo 31.12:	**2 126 880**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	1 207 937	0

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238904106	18	118 160	2 126 880

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Påløpte renter	11 322	1 027
Annen kortsiktig gjeld	-6 852	-6 852
Sum	**4 470**	**-5 825**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Disponible midler per 01.01 IB	455 800	509 759
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 647 548	-21 729
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-61 334	-24 343
Årets endring disponible midler	-1 708 882	-46 072
Disponible midler UB	452 305	455 800

Resultat og balanse med noter for Jongskollen Boligsameie II B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jongskollen Boligsameie II B

Styreleder	Anders Hauglid (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Lars Ivar Bjerknes (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Ailen Belstad (sign.)	13.03.2026

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 10.08.26 Side 1 av 1

Jongskollen Boligsameie II B		**Vår ref.:**	256/1
Jongssvingen 8		**Type:**	Sameie
1337 SANDVIKA		**Eiere:**	Aks Eiendom AS
Organisasjonsnr:	996 974 642	**Seksjonsnr:**	1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 200**

Felleskostnader:	Avdrag lån	745
	Renter og omkostninger lån	639
	Felleskostnader 1	3 816

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	112 302	Gjeld siste årsoppg.:	118 160
Klient ajourf. lån:	2 021 439	Klient gj. s. årsoppg.:	2 126 880

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238904106, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.08.2026: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 109

Saldo per 10.08.2026: 2 021 439

Andel av saldo: 112 302

Første termin/første avdrag: 03.10.2025 (siste termin 03.09.2035)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Anders Hauglid
Adresse:	Jongssvingen 12
Postnr/-sted:	1337 SANDVIKA
E-post:	anders.h.hauglid@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	118 160	Andre inntekter:	914
Annen formue:	25 757	Utgifter:	4 433		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	49/176 - seksjon:1
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3462732

HUSORDENSREGLER

FOR

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE II

Ordenstjeneste. Ansvaret for ordenstjenesten går på omgang innen hver oppgang, slik at beboerne av den enkelte leilighet har sin tur hver 8. uke. Nøklene til søppelrommet og hovedtavlen oppbevares hos den enkelte leieboer som til envher tid har ordenstjeneste. Overlevering av nøkler til neste leieboer markerer da at neste leieboer har overtatt ordendstjenesten for oppgangen.

På den enkelte leieboer som har ordenstjeneste påhviler det:

1. Å påse at gangen og fellesrom holdes i orden, herunder at gulvene er rene,
2. Å holde orden i søppelrommet, herunder å holde gulvet rent,
3. Å påse at alle lamper fungerer som de skal,
4. Å påse at der alltid er tilstede et visst lager av lyspærer og sikringer i reserve,
5. Å foreta utvendig opprydding utenfor vedkommende seksjon av huset, herunder å koste asfalten langs huset, vanne beplantning m.v.,
6. Å påse, spesielt i sommertiden, at der er god utlufting i kjeller og oppgang,
7. Å melde fra til forretningsfører om mangler som det må håndverkere til for å få reparert,
8. Å påse at hovedinngangsdøren låses kl. 23.00.

For den enkelte leieboer er det følgende å iaktta:

Trappevask. Leieboerne I 1. etasje har ansvaret for renholdet av trappen helt ned til hovedinngangsdøren. Leieboerne I 2. etasje har ansvaret for renholdet av trappen fra 1. til 2. etasje, og leieboerne I 3. etasje for trappen mellom 2. og 3. etasje. Til vasken benyttes helst vanlig grønnsåpe og av og til litt stålull.

Hver enkelt leieboer må påse at veggene ikke blir tilgriset eller at noe blir ødelagt på annen måte. Spesielt må hver enkelt leieboer instruere sine barn slik at disse ikke ødelegger I tankeløshet. Unødvendige reperasjoner må unngås.

Søppelrom. Søppel skal sorteres, pakkes godt inn og plassers i korrekt kontainer etter Bærum kommunes anvisninger. Papir legges i orange sekker og plastikk i blanke plastikk sekker.

Vask av søppelkontainer går på omgang og gjøres slik:

Leilighet	Måned
1S	Februar
1N	April
2S	Juni
2N	August
3S	Oktober
3N	Desember

Meld ifra til styret når oppgaven er utført så utbetales 1. stk dugnadsgodgjørelse.

Fellesrom kan benyttes til oppbevaring av barnevogner, sykler, ski, kjelker og andre leker barna benytter ute. Brann- og helsefarlige gjenstander herunder bildekk må ikke oppbevares ifellesrom. Andre gjenstander blir fjernet på dugnad eller under velets ryddeaksjon. I oppgangene er det ikke tillatt å oppbevare gjenstander.

Mekansik ventilasjon. Den enkelte beboer skal ikke ha behov for å kontrollere denne. Ved mistanke om at noe er galt meld ifra til styret. Styret sjekker vifterommet på taket 5-6 ganger pr. år. Sjekk om motoren er varm og at viftereim er hel samtidig kontrolleres at alle peisvifter fungerer.

Klestørk må I størst mulig utstrekning foregå I tørkerommet. Hvis det er nødvendig med klestørk på balkonene, må dette skje så diskret som mulig.

Teppebanking på balkongen tillates ikke.

Parkering må ikke finne sted foran hovedinnganger eller til hinder for inn- og utkjørsel fra garasjeplassene. Parkeringsplassene nedenfor garasjene er reservert for boligsameiet, parkering kan også foregå langs fjellet. Beboere bes i størst mulig grad å "dobbeltparkere" på sine private plasser slik at gjester lett finner plass.

Sikringsskapene dørene til sikringsskapene skal være lukket og låst, hver enkelt beboer har ansvar for sitt skap. Styret sørger for at hovedtavlene er låst.

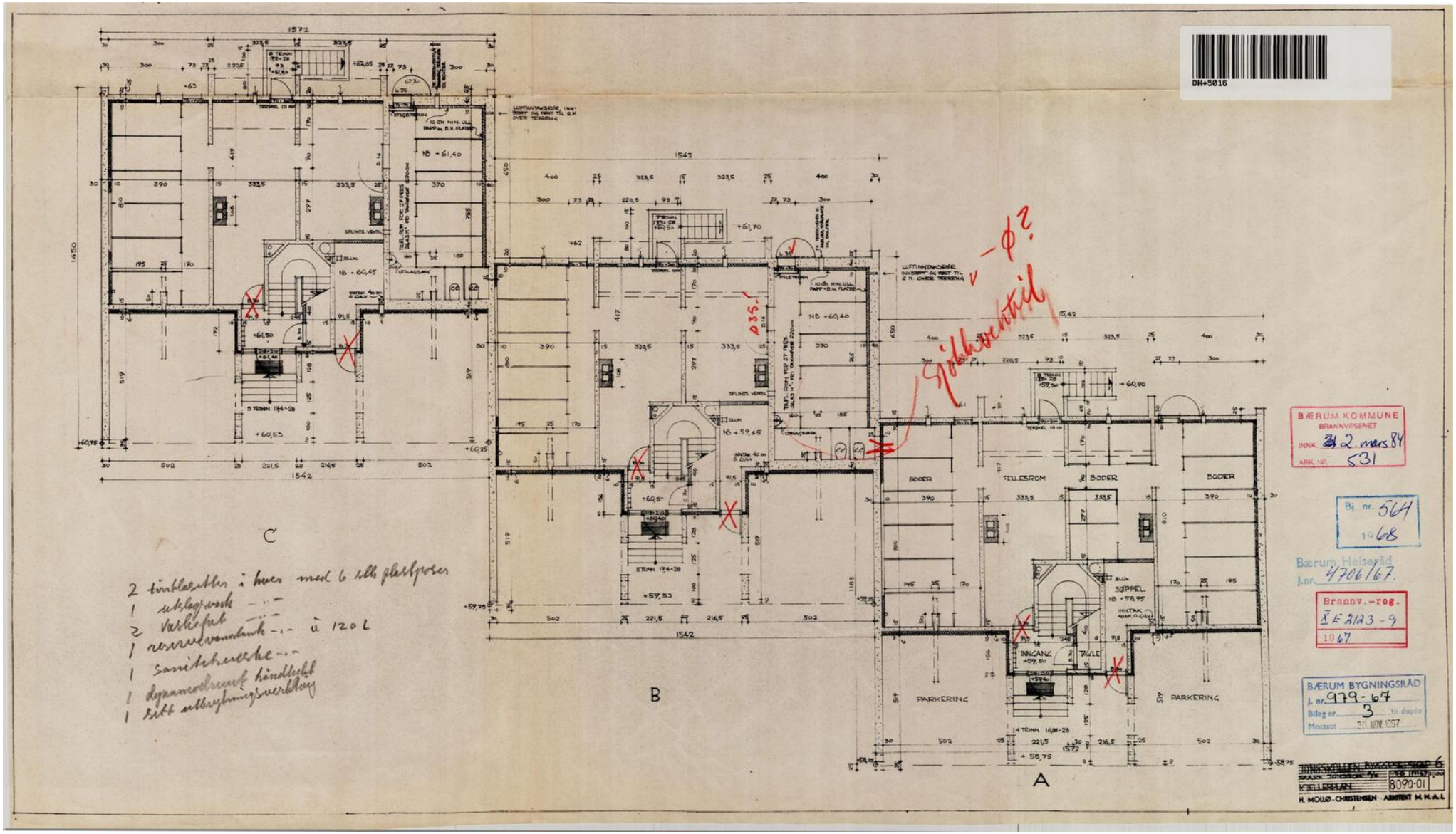
Brann: alle beboere bes å møte i nordenden av garasjene alternativ møteplass er ved barnehagens parkering som benyttes dersom det er røyk eller andre problemer ved garasjen. Samlet oppmøte gjør det enklere for brannvesen å få oversikt over mulige innestengte personer.

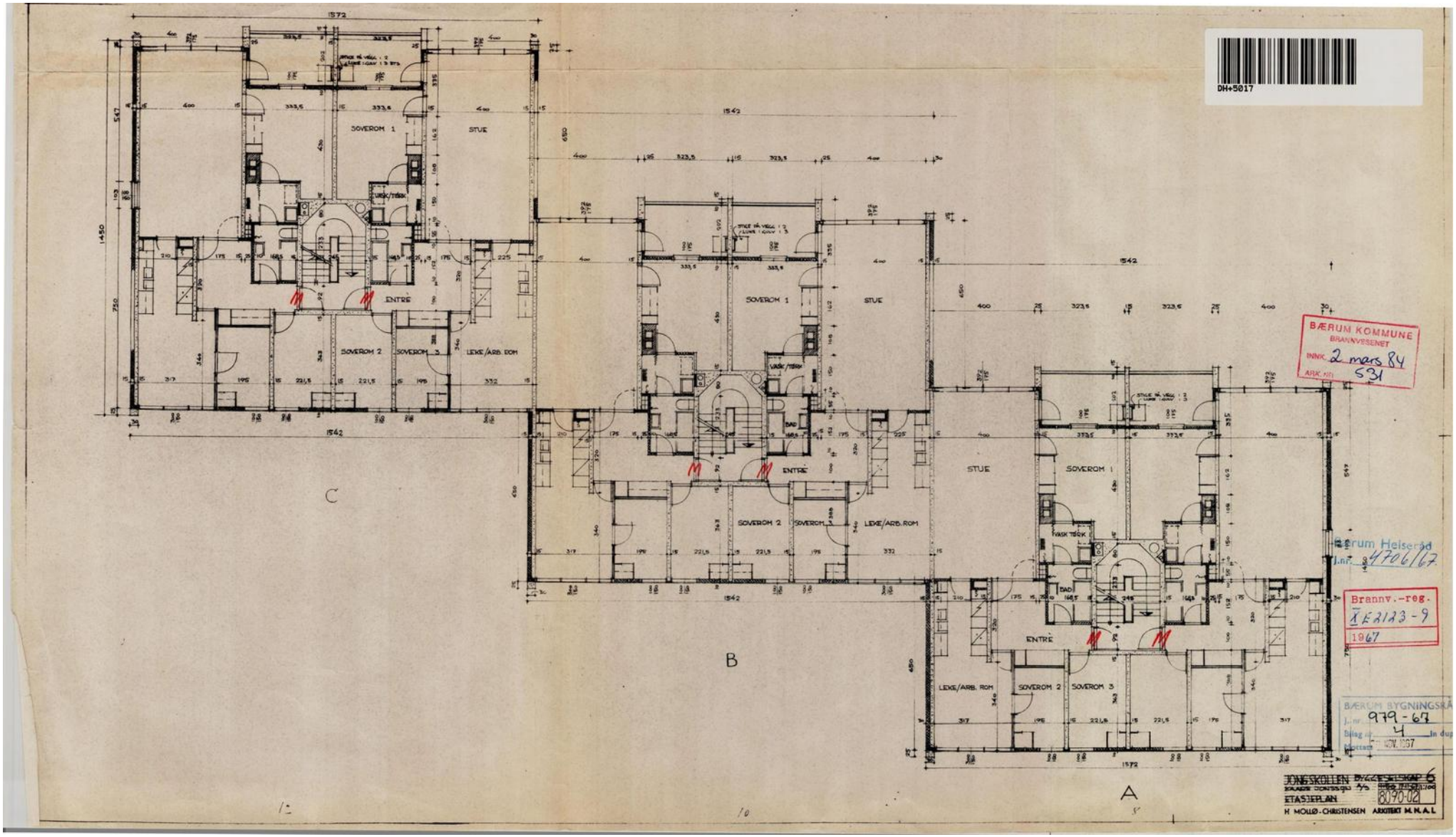
Det er brannstiger på utsiden av balkongene. Dersom noen ikke klarer å benytte disse er det 2 alternative løsninger. Stige på balkongene mellom 2. og 3 etasje. Denne kan også benyttes til å rømme oppover. I kjeller på nr 12 finnes en lang stige som enkelt kan bringes ut i hagen og hjelpe folk ned. Regelverket sier at det skal være 2 brannvarslere I våre leiligheter 1 på kjøkken og en til som kan plassers i gangen eller stuen. Alle skal dessuten ha brannslukningsapparat eller brannslange.

Stoppekraner: se vedlagt tegning for hvor stoppekran for din leilighets rekke finnes. Vi anbefaler flest mulig å installere egne stoppekraner ved der vannet kommer inn i leilighetene. Husk avtale når disse kranene brukes utover nødtilfeller.

Etter kl 23.00 skal det være ro i huset.

Revidert 1.6.2017


C
B
A
BODER
FELLESROM
BODER
BODER
PARKERING
PARKERING
INNGANG
TAVLE
SØPPEL
2 tørkeruller i hver med 6 stk plastposer
1 utslagsvask
2 vaskekraft
1 reservevannbank à 120 L
1 sanitetsvaske
1 dynamodrevet håndlykt
1 sett utbryningsverktøy
BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 22. mars 84
ARK. NR. 531
Bj. nr. 564
1968
Bærum Helseråd
J.nr. 4706/67.
Brannv.-reg.
E 2123 - 9
1967
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 979 - 67
Bileg nr. 3
Mottatt 20. NOV. 1967
DH+5016
8090-01


DH+5017
SOVEROM 1
STUE
VASK/TØRK
ENTRE
SOVEROM 2
SOVEROM 3
LEKE/ARB. ROM
BAD
C
B
A
BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 2 mars 84
531
Bærum Helsenåd
J.nr. 4706/67
Brannv.-reg.
1E2123-9
1967
BÆRUM BYGNINGSRÅ
979-67
4
ETASJEPLAN
8070-02
H. MØLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.

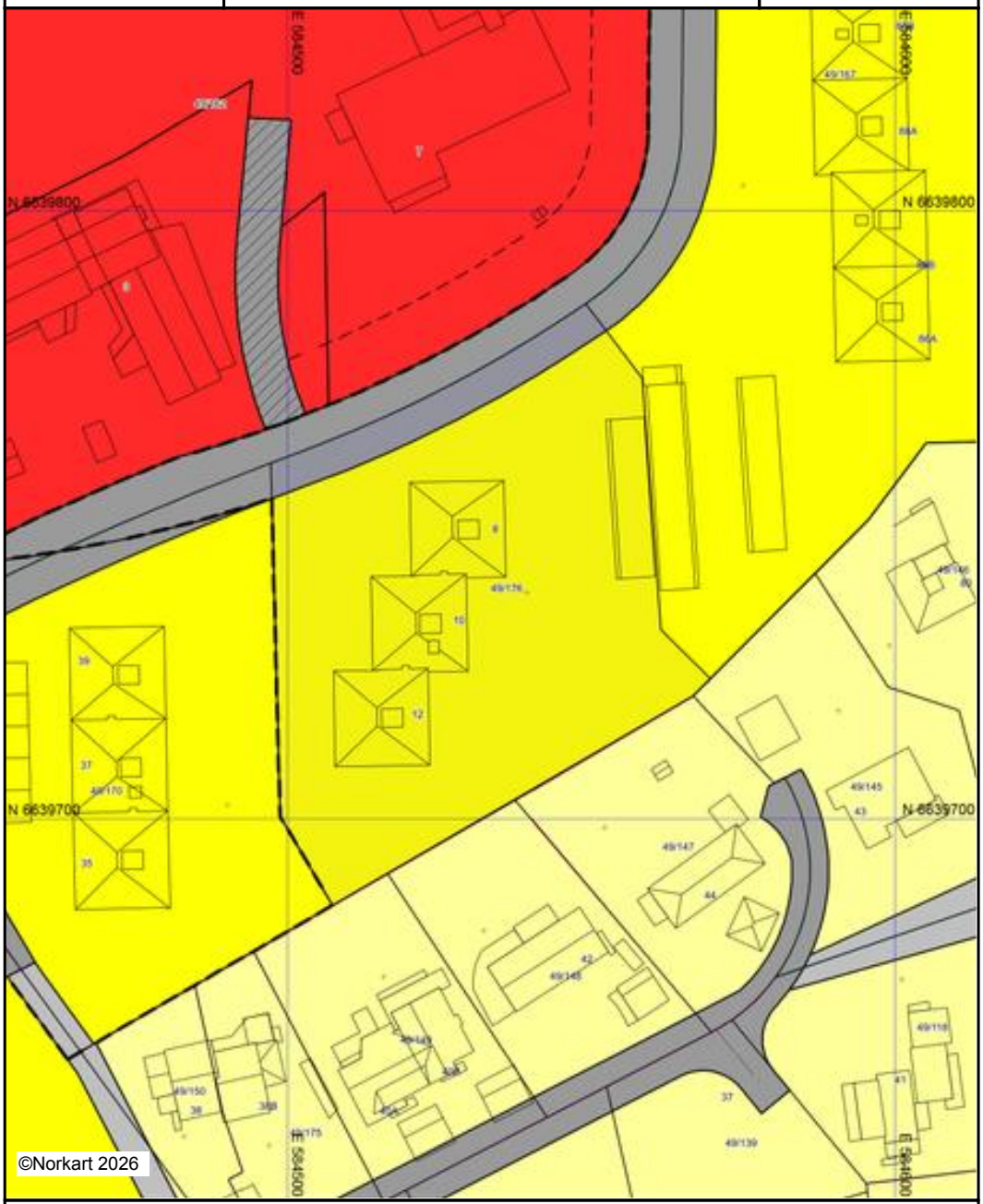
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 49/176/0/1
Adresse: Jongssvingen 8
Dato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1959055

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 03.06.1960 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JONGSMARKA II

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

2.
Arealet skal nyttes til boligbebyggelse. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelse kan dog innres butikker o.l.

3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

4.
Området kan bebygges med blokker, rekkehus og villaer i samsvar med planen.

5.
De viste garasjebygg skal oppføres i 1 etasje. For villatomtene skal garasjer samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse.

6.
Gesimshøyde for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. Nøyaktig gesims- og mønehøyde samt eventuell avtrapping for blokker fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.

7.
Tomter med blokkbebyggelse skal opparbeides parkmessig etter en av bygningsrådet godkjent plan. Slik plan må sendes inn samtidig med byggemelding.

8.
Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.

9.
For villatomtene skal bebygd areal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m^2. Rekkehus og blokker kan oppføres med den grunnflate som er vist i planen.

10.
Gjerde mot vei og nabo utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomter med blokk- eller rekkehus-bebyggelse.

11.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller trafikken.

12.
Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

13.
Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 49/176/0/1
Adresse: Jongssvingen 8
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

Park/turveg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planens begrensning

Grense for arealformål

Fjernveg tunnel - nytt

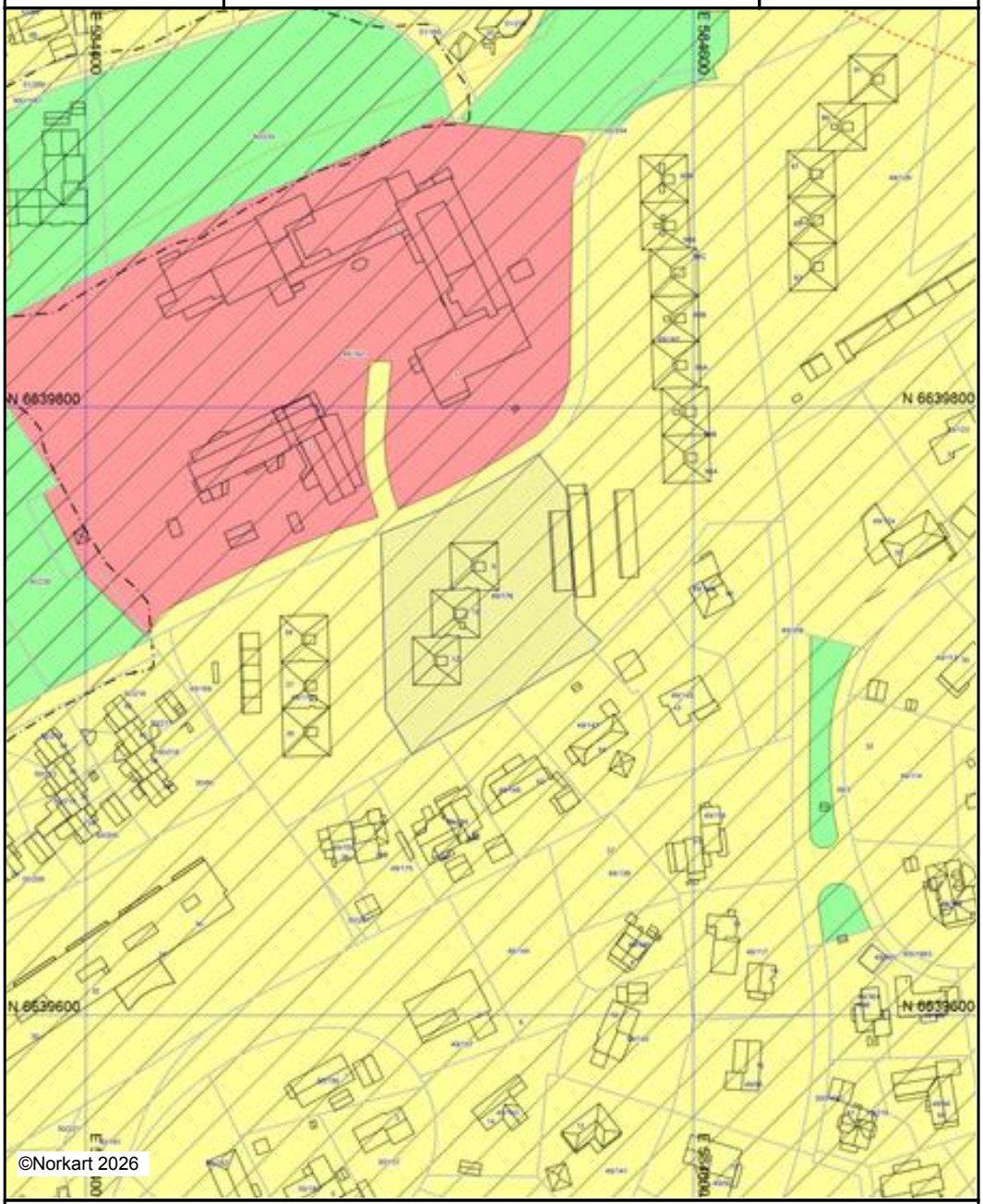
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 49/176/0/1
Adresse: Jongssvingen 8
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

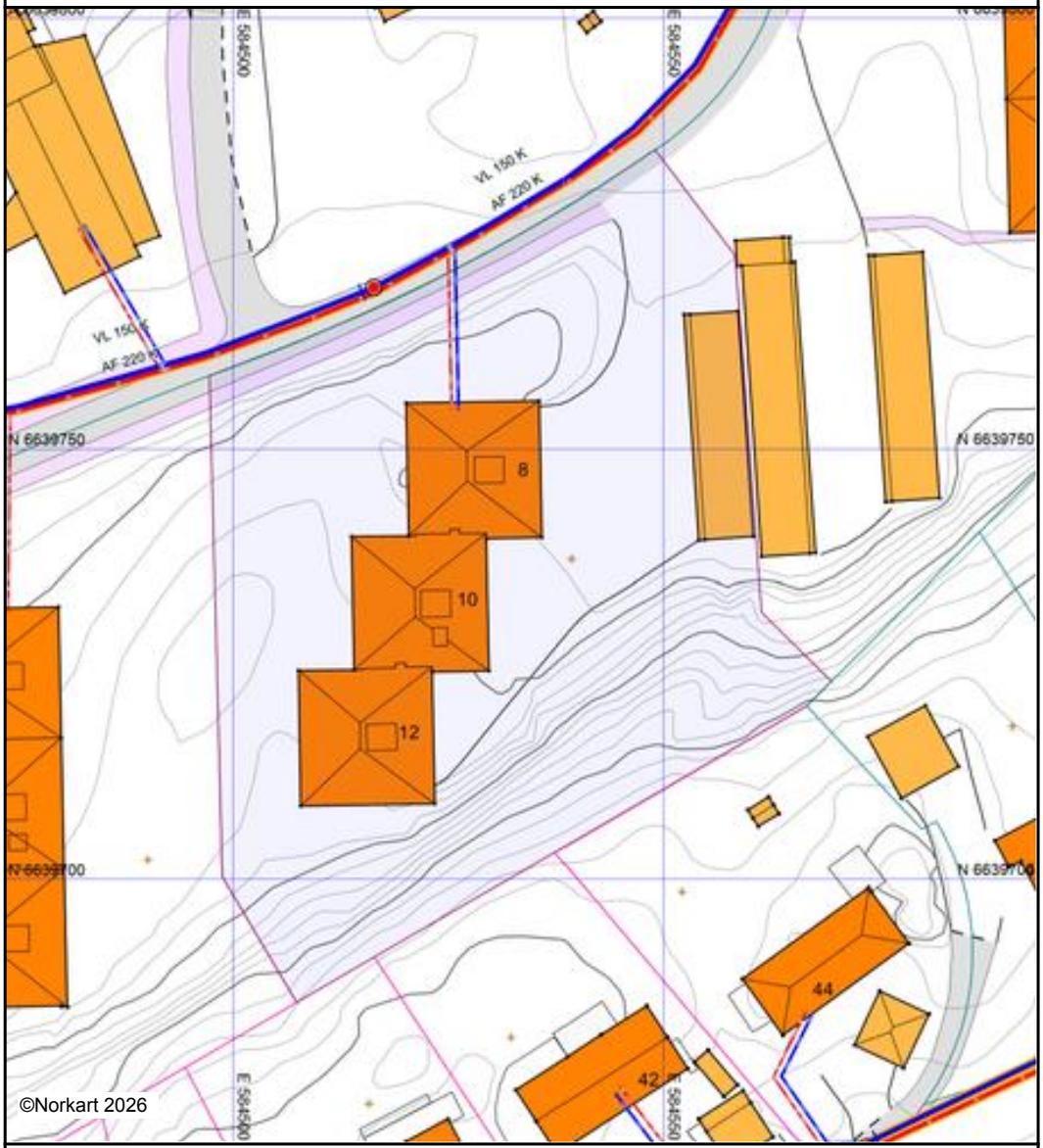
Eiendom: 49/176/0/1
Adresse: Jongssvingen 8
Dato: 10.08.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 49/176		
Utskriftsdato	10.08.2026	**Antall datasett**	6

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 10.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	49	**Bnr**	176	**Fnr**	0	**Snr**	1
Adresse	Jongssvingen 8 , 1337 SANDVIKA						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1967/979	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2017/13850	Jongssvingen 8 - 10 - 12 - terrasse	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

979-67, bil. 45, TO/AF.

Murmester Kaare Jonsson
Pilestredet 27
OSLO 1

x/ 176 og 177

Gnr. 49, bnr. 3, tomt nr. 6 av Jong.

En viser til telefonsamtale 18. november d.å. med byggeleder Sether angående brukstillatelse for boligblokk på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse. Ved besiktigelsen 20. november d.å. hadde en følgende å bemerke:

1. Fjærene på branndørene må strammes. Jfr. bygningslovens § 77.

30/1-70 1.6. 2. Tilfluktsrommene må bringes i forskriftsmessig stand. Jfr. approbasjonsbetingelsene av 1. mars 1968.

3. Parkplan innsendt av arkitekt H. Mollö-Christensen 14. oktober d.å. har vært oversendt park- og idrettssjefen til uttalelse. Jfr. vedlagte kopi av park-og idrettssjefens uttalelse av 31. oktober d.å.

Forannevnte mangler må være rettet innen 1. februar 1970 og parkplan in duplo i samsvar med park- og idrettssjefens uttalelse av 31. oktober d.å. må sendes bygningsvesenet innen samme frist.

Kontrollprøve av anlegget i tilfluktsrommene berammes til 5. februar kl. 10^{30}.
Det påhviler den/de ansvarlige for anlegget å sörge for driftskyndig personell.
Attest fra feiermesteren, helserådet og vannverket foreligger ennå ikke.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

Torstein Olsen

Gjenpart til:
Arkitekt H. Mollö-Christensen
Sommerogt. 17, inng. Frognervn.
OSLO 2

x/ Rettet 15-12-69. Tilsvarende rettelse gjort på originalbrevet. b.f.

12/3-70.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Jongsvingen, 8, Sandvika. 979-67.

49 176.177 12/3-70.

Nybygg.

Blokk.

A/S Jongskollen Byggeselskap VI, Pilestredet 27, Oslo 1.

Arkitekt H. ..olld-Christensen.

Murmester Kaare Jonsson, Pilestredet 27, Oslo 1.

Torstein Olsen
e.f.

Dbnr. 4945
den 17/7 1968

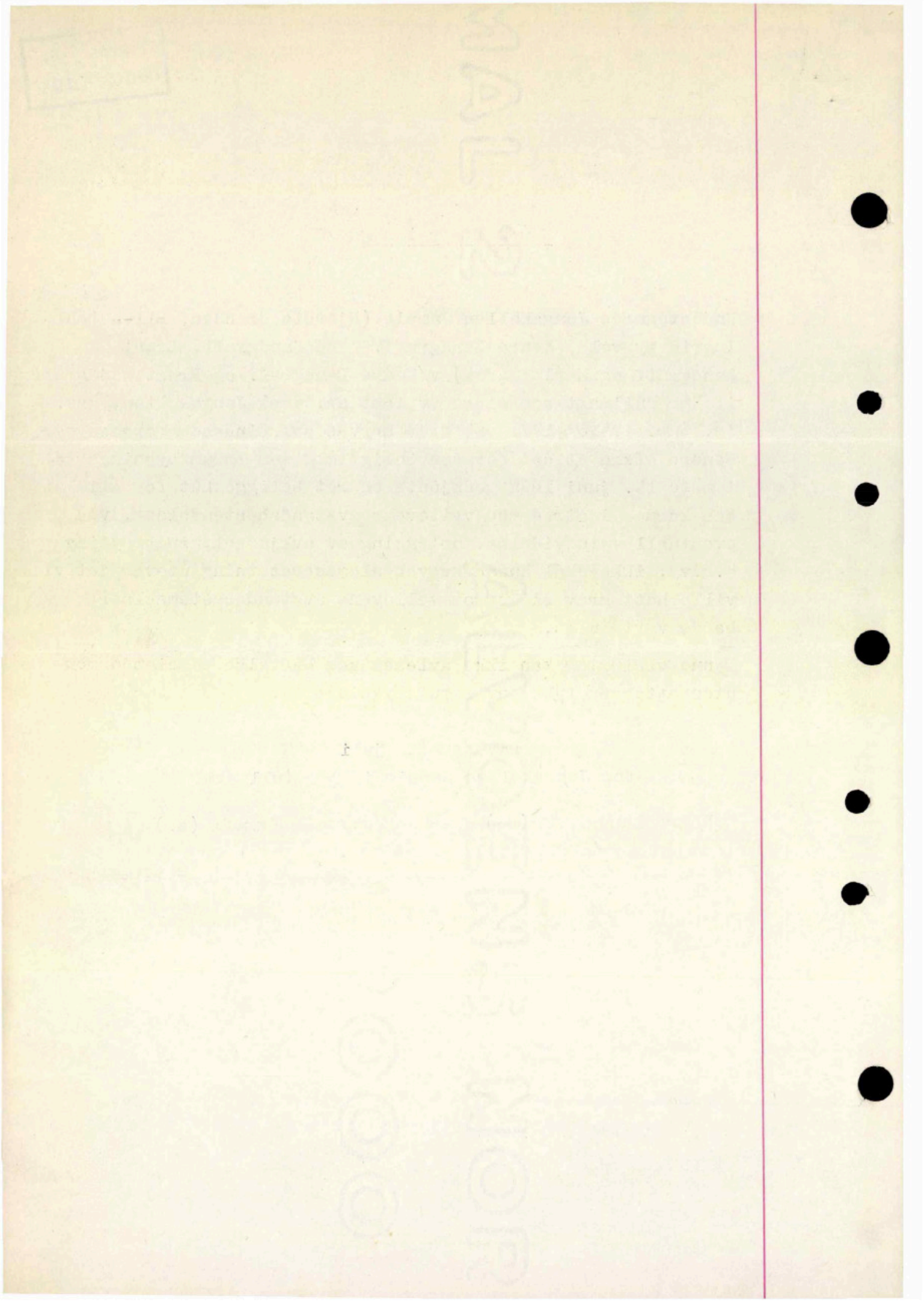
E r k l æ r i n g

Undertegnede Jongskollen Sameie (Hjørdis Brænden, Ellen Dahl, Ingrid Myrvold, Kaare Landgraff, Arne Landgraff, Ernst Landgraff og Marit Strøm) v/Kaare Landgraff og Ernst Landgraff ifølge fullmakt som eiere av tomt nr. 6 på Jongskollen, gnr. 49, bnr. 176 og 177, erklærer herved som bindende for oss og senere eiere at det for den boligblokk som Bærum bygningsråd i møte 13. juni 1968 godkjente endret beliggenhet for slik at den kommer i strid med veilovens avstandsbestemmelser, ved eventuell veiutvidelse, omlegging av avkjørsel, snebrøyting o.s.v., ikke skal kunne kreves ulempeerstatning utover det vi ville hatt krav på dersom veilovens avstandsbestemmelser hadde vært fulgt.

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Bærum, den 3. juli 1968
for Jongskollen Sameie ifølge fullmakt

Kaare Landgraff (s.) Ernst Landgraff (s.)



Kjøpekontrakt av 13/12 1968 stemplet for kr. 180.- forevist.
Merkene kassert 16/12 1968 av Landsv. m. Gj. Wille
For sorenskriveren i Asker og Vestre Bærum

Dbnr. 10325
den 20/12 1969

SKJØTE

A/S Jongskollen Byggeselskap VI skjøter og overdrar herved til A/S Årdal og Sunndal Verk 1/18 av eiendommen gnr. 49, bnr. 176 i Bærum, med påstående bygninger og anlegg.

Med den overdratte eiendomsrett følger disposisjonsrett til leilighet nr.BS2 i det på eiendommen oppførte bygg.

Kjøperen og hans rettsetterfølgere er forpliktet til å være medlem av det sivile selskap "Jongskollen Boligsameie II" hvis statutter er vedheftet og inngår som en del av dette skjøte.

De tilskjøtede eiendomsdeler kan ikke skilles fra hverandre eller fra deltagerinteressen i forannevnte sivile selskap, jfr. dog statuttenes § 8.

Kjøperen er videre forpliktet til å betale til sameiet leie for disposisjonsretten over parkeringsplass/carport i henhold til vedheftede leiekontrakt.

Inntil hele det igangværende byggeprosjekt på gnr. 49, bnr. 176 er avsluttet er A/S Jongskollen Byggeselskap VI berettiget til å disponere fysisk over den del av eiendommen som ikke omfattes av den overdratte disposisjonsrett. Byggeselskapet kan likeledes disponere rettslig over de øvrige ideelle deler av eiendommen.

Kjøpesummen er kr. 169.228,96 som er avgjort på omforenet måte.

Oslo, den 18. desember 1969.

Kjøper: Selger:

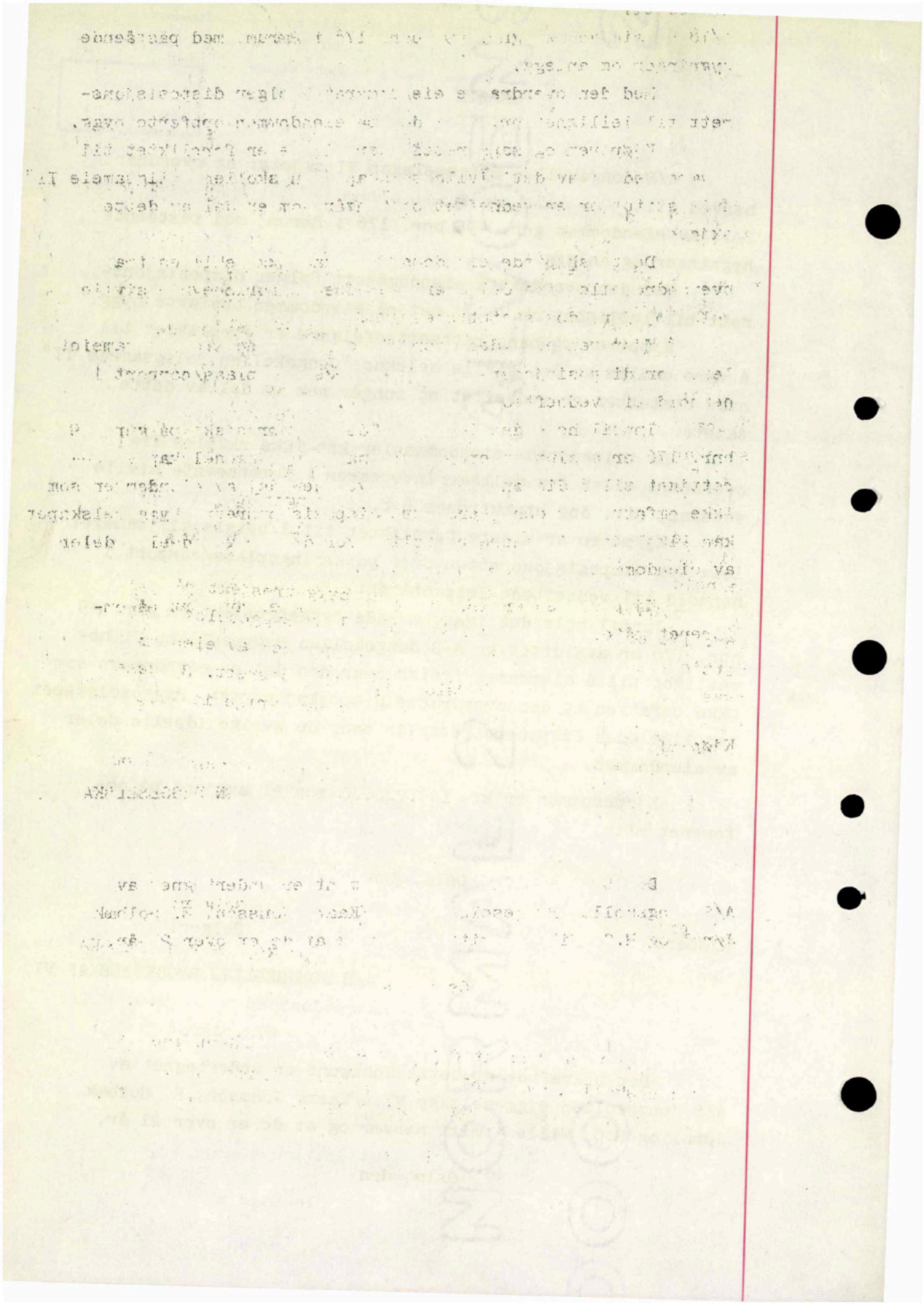
A/S JONGSKOLLEN BYGGESELSKAP VI
Kaare Jonsson H.G. Wille
E.H. Jørol

Det bekreftes at dette dokument er undertegnet av A/S Jongskollen Byggeselskap VI v/Kaare Jonsson, E. Holbæk Jørol og H.G. Wille i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Oslo, den 18. desember 1969.

Ole Raadim

H.r.advokat



Dbnr. 7900
den 9/10 1969

ERKLÆRING

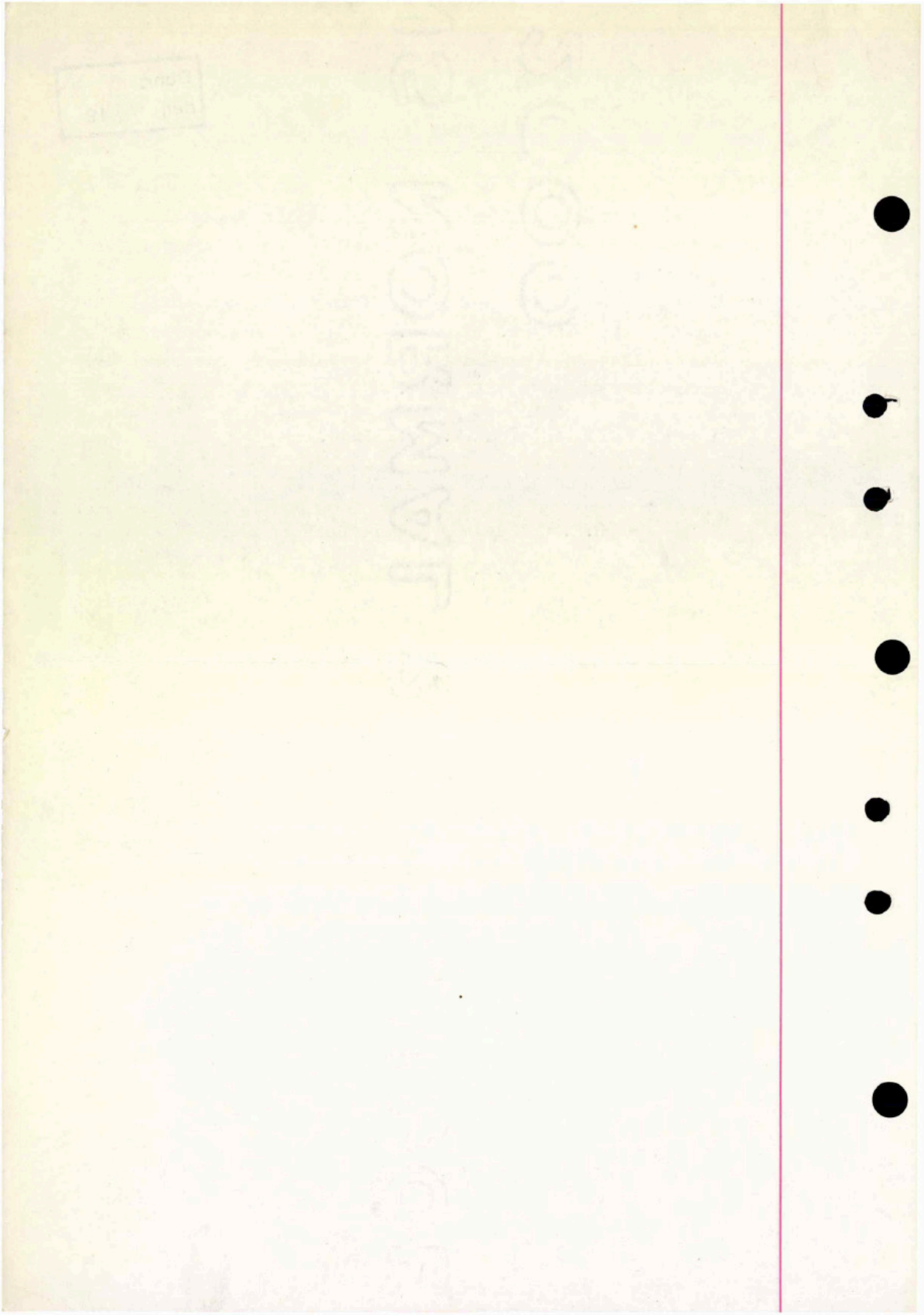
Undertegnede styre i A/S Jongskollen Byggeselskap VI erklærer herved at i overensstemmelse med prospektet for Jongskollen Boligsameie II side 14 2net avsnitt, skal de 2 nordligste garasjeplasser på østsiden av den boligblokk som oppføres på gnr. 49, bnr. 176 (og 177) disponeres av Jongskollen Boligsameie (A/S Jongskollen Byggeselskap IV) uten plikt til å betale leie.

Oslo, den 14. juli 1969.

A/S JONGSKOLLEN BYGGESELSKAP VI

E.H. Jørol Kaare Jonsson

H.G. Wille



Kjøpekontrakt av 17/11 1967 stemplet for kr. 4.200,- forevist. x)
Merkene kassert 26/6 1968 av fullm. adv. Svein Landgraff.
For sorenskriveren i Asker og Vestre Bærum

Dbnr. 29
den 31/1 1969

Konsesjon meddelt av brev fra landbruksdep. 11/6-68.

x) Dbnr. 28 inkl.

Stempelmerker kr. ____
påsatt originaldokumentet og kassert
den / — 19
av

S k j ø t e

Undertegnede Jongskollen Sameie (Hjørdis Brenden, Ellen Dahl, Ingrid Myrvold, Kaare Landgraff, Arne Landgraff, Ernst Landgraff og Marit Strøm) v/Kaare Landgraff og Ernst Landgraff ifølge fullmakt skjøter den faste eiendom gnr.49, bnr.176 og 177 i Bærum til A/S Jongskollen Byggeselskap VI for en kjøpesum stor kr. 2o5.75o,-, fastsatt etter pristakst av Bærum prisnevnds avdeling for fast eiendom.

På eiendommen heftes følgende bestemmelser:

a Før arealene kan bebygges må fasadetegninger med plan for utvendig maling være godkjent av selgeren.

b Husdyrhold er ikke tillatt. Til husdyr regnes i denne forbindelse ikke hund eller katt.

c Kjøperen og senere eiere av arealene, samt alle leietagere i boligblokker som oppføres på disse, plikter å være medlem av Vel-forening som måtte bli dannet innen utparselleringsfeltet Jongskollen.

d Forøvrig må gjeldende reguleringsvedtekter og øvrige bestemmelser fra de kommunale myndigheter overholdes.

Dersom kjøperen selger arealene videre før de er bebygget, har selgeren forkjøpsrett for samme pris som kjøperen har betalt. Dersom kjøperen har utført arbeide på arealene, kan han kreve at prisen skal fastsettes ved offentlig verditakst. Uansett utfallet av en slik verditakst skal prisen ikke være lavere enn den pris kjøperen har betalt, medmindre det skulle være voldt skade på arealene som gjør dem mindre skikket til bebyggelse enn før.

Skjøtningen skjer forøvrig på de vilkår som er fastsatt i kjøpekontrakt mellom Jongskollen Sameie og Kaare Jonsson A/S

- 2 -

på vegne av stiftendes boligselskap, datert 17. november 1967.

Stempelavgift er betalt ved stempelmerker på forannevnte kjøpekontrakt.

Rettet 22/1-69

Bærum, den 10. desember 1968
for A/L JONGSKOLLEN hjemmelsinnehaverne ifølge fullmakt

Kaare Landgraff (s.) Ernst Landgraff (s.)

Det bevitnes at Kaare Landgraff og Ernst Landgraff har undertegnet dette skjøte i mitt nærvær og at de er over 21 år.

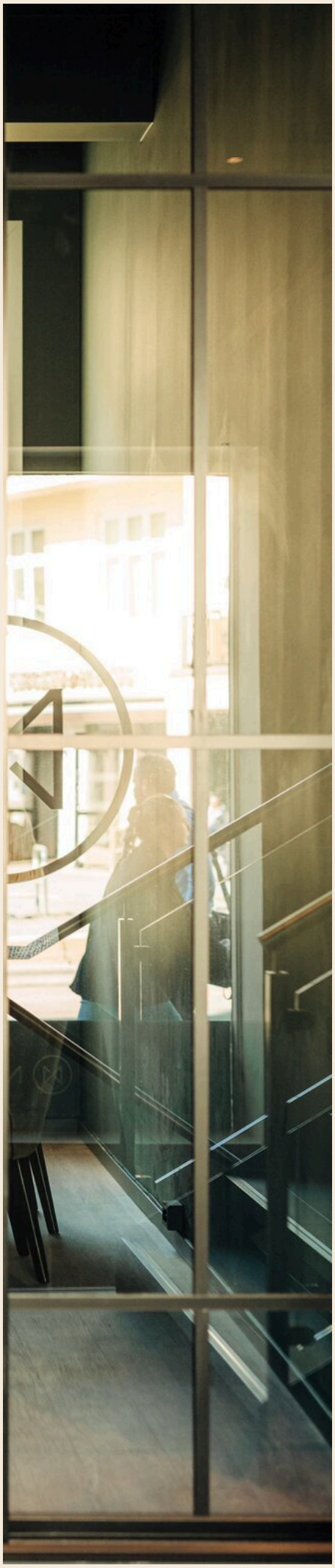
Svenn Landgraff (s.)
h.r.advokat

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier 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 boligene vi har for salg.



Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

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: 33-0177/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jongssvingen 8 1337 SANDVIKA
Matrikkel: Gnr 49, bnr 176, snr 1 (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:

Jostein Sommervoll

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
j.sommervoll@nordvikbolig.no
995 93 420