

Solhaugveien 90A



Velkommen til

Solhaugveien 90A



Salgsoppgaven produsert 11. september 2025

SANDVIKA / JONG

Lys og romslig 5-roms selveier på Jong - Peis- Overbygget balkong - Carport med lader - Nærhet til barnehager og skoler

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	318 725,-
Omkostninger	135 144,-
Totalpris	5 443 869,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 310,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	114 kvm
Soverom	4

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1966
Ansvarlig megler	Andreas Solberg
Telefon	454 41 638
E-post	andreas.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Solhaugveien 90A. En romslig 5-roms selveierleilighet i et veletablert boligområde på Jong ved Sandvika. Fra leiligheten er det gangavstand til Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter samt stasjonen med flytog, tog og buss i alle retninger. Hyggelig og barnevennlige omgivelser med umiddelbar nærhet til barnehager og skole.

Høydepunkter:

- God planløsning med 4 soverom
- Overbygget balkong med fin utsikt over nærområdet
- Barnevennlig område
- Peis i stuen
- Carport med lader
- 2 boder i kjelleren på totalt 8 kvm
- Varmtvann er inkludert i felleskostnadene
- Felles bod til sykkelparkering

- Kort vei til:
- Skole og barnehage (3 min)
- Buss, tog og flytog
- Sandvika sentrum med alle servicetilbud
- Populære turområder

Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

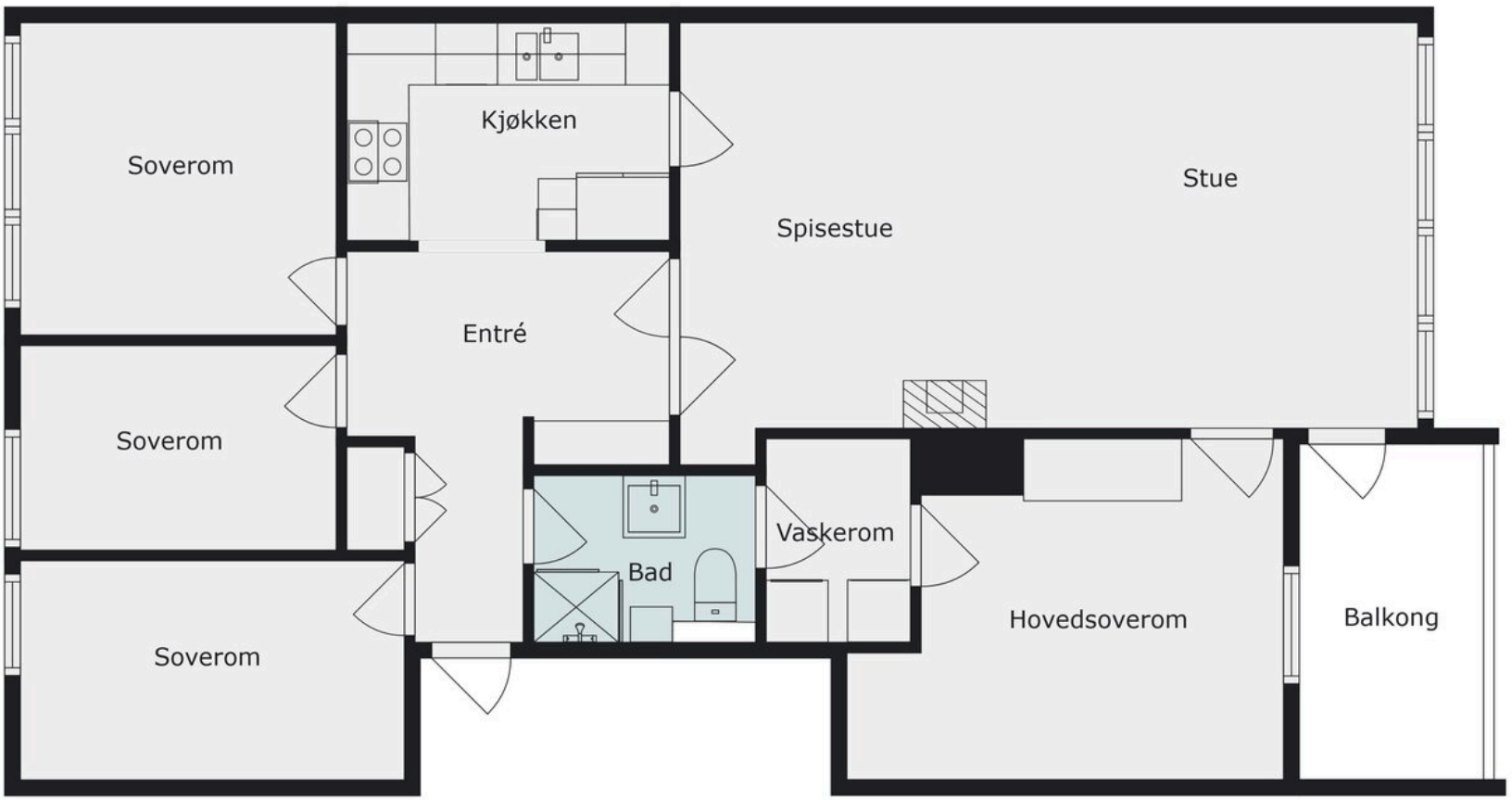
BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	114 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

BOLIG
3. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Kjøkken, stue, bad/vaskerom, gang og 4 soverom.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjeller.
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 8 kvm.

CARPORT
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Carport.
Total BRA: 14 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet













































Informasjon

Solhaugveien 90A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0062/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Solhaugveien 90A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49, bnr 167, snr 46 (ideell andel 1/1) / Gnr 49, bnr 136 (ideell andel 3/1120) i Bærum kommune

Selger
Robert Brent Marsalis

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
318 725,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 308 725,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
132 700,- (Dokumentavgift)
1 094,- (Flyttegebyr)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 144,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
147 844,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 443 869,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 456 569,- (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
1966

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
BOLIG
3. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Kjøkken, stue, bad/vaskerom, gang og 4 soverom.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjeller.
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 8 kvm.

CARPORT
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Carport.
Total BRA: 14 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongarea

Innhold
Selveierleilighet i 3.etasje med kjøkken, stue, bad/vaskerom, gang, balkong og 4 soverom.
I tillegg disponerer leiligheten en carport og to boder (bod nr 2N og 2S) i kjelleren.

Standard
Leiligheten rom for rom:

Entré:
Meget lys entré/gang som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Godt med plass til klesoppheng og sko i plassbyggede skap i tillegg til at det er plass til ytterligere oppbevaringsmøbler i entréen.

Kjøkken:
Leiligheten har et pent og innbydende kjøkken. Her er det godt med skuffer, skap- og benkeplass. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom.

Stue:
Tiltalende og luftig stue med rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Det er gode møbleringsmuligheter i stuen, med plass til spisestue, sofagruppe, TV-benk og tilhørende møblement. Stuen er familiens naturlige samlingspunkt. I stuen er det satt inn en peisovn som luner godt på kaldere dager.

Fra stuen er det utgang til en flott overbygget balkong på 6 kvm med fin utsikt over nærområdet. Balkongen er som en forlengelse av stuen på varme dager og har plass til utemøbler, blomster, elektrisk grill e.l. Her kan man nyte late dager med sen kveldssol! Det er montert markise på balkongen som skjermer for solen på de varmeste dagene og som forlenger balkongsesongen utover høsten.

Soverom:
Leiligheten har 4 fine soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse og har godt med klesoppbevaringsmuligheter i stor garderobe. Her er det godt med plass til dobbeltseng, nattbord etc. Det er egen adkomst til badet fra hovedsoverommet. Soverom nr. 1, 2 og 3 har også god plass til seng, nattbord, skrivepult etc. Soverommene kan også benyttes som kontor, garderoberom, barnerom eller gjesterom.

Bad:
Pent bad med fliser og varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, servant i innredning og speil med integrert belysning. Badet ligger ved i vegg med vaskerommet som har opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og klesoppheng.

Bod:
Leiligheten disponerer to boder (bod nr 2N og 2S) i kjelleren på totalt 8 kvm. Her er det gode lagringsmuligheter.

Sameiet har felles sykkelbod.

Nøkkelopplysninger:
- Lys og pen selveierleilighet
- Kort gangavstand til Sandvika Sentrum
- Umiddelbar nærhet til både barnehage og skole
- Ingen gjennomgangstrafikk
- Gode kollektivmuligheter i nærområdet
- Beliggenhet i 3.etasje
- Romslig stue med store vindusflater og gode møbleringsmuligheter
- Overbygget balkong på 6 kvm med kveldssol
- 4 soverom
- Lagringsplass i kjellerboder med enkel tilgang
- Parkering i carport med lader

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser / terrazzo bad / vaskerom, øvrige rom parkett.
Vegg: Malte flater bad/ vaskerom, øvrige rom malte flater.
Tak: Malte flater.

Parkering
Parkering i carport med lademulighet, ellers godt med gjesteparkeringer på sameiets tomt.

Modernisering og påkostninger
De siste årene: Ny inngangsdør, felles varmtvann, nye rør innvendig, nytt

sikringsskap, nye møblement på badet, nye panelovn i stue og hovedsoverom.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Tore Orvei Levere og montere STD TECE sisterne med TECEnow hvit trykknapp (plast). Montere egeninnkjøpt dusjkabinett, med nytt avløp ført til sluk på vaskerom og nye tilkoblingsslanger tilkoblet eksisterende punkter. Bygge inn sisterne og flislegge.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
Eventuell kommentar: Opprinnelig konstruksjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 i regi av sameiet, feil i kobling pipe og ildsted reparert.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kolstad Elektro Stue: skiftet ut 1 stk. gammel veggovn. Soverom: skiftet ut 1 stk. gammel veggovn. Kjøkken: skiftet ut dobbel stikk. til fireveis stikk. Bad: montert opp speil m/belysning. Skiftet ut gammel reflektorovn over dør. Sikringsskap: skiftet ut gamle skrusikringer til jordfeilautomater (5 stk. kurser)av typen Chint. Skiftet ut gamle hovedsikringer til overb.vern. Montert overspenningsvern. 02.02.2023
.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? august 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ZAPTEC. Installert i regi av sameiet. 2021.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS Innvendige rør erstattet og felles varmtvann installert i regi av sameiet.

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.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Åpning i kjøkkenveggen, 2011. Jeg finner ikke navnet på entreprenøren. Ingen egen innsats. Arbeidet godkjent av Bærum kommune i 2023. Dokumentasjonen ligger hos Bærum kommune.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Door Ny inngangsdør i samsvar med krav til brannsikring. 04.05.2023

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I regi av sameiet, dokumentasjon ligger hos styret. Ca. 2017

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Feil mellom pipe og ildsted identifisert og utbedret 2024. Jeg har aldri opplevd problemer.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport utarbeidet 02.09.2025

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? Takstrapport 02.09.2025
Salgsoppgave 2010

Bygningssakkyndig

Are Viggen

Byggemåte

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

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong / siporex. Yttervegger kled med plater, teglstein og puss. Flatt tak.

Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1.2 Bad / vaskerom Overflate gulv
TG2 grunnet gamle rørstuss gjennom føring i fliser.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 grunnet alder og slitasje vinduer og balkongdør fra 1966.
Det anbefales å skifte disse, for å bedre vindtetting og varmeisolasjon.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
TG2 grunnet lavt rekkverk, dagens krav er 1,0 meter.

Takstmannens vurdering ved TG3:
1.1.3 Bad / vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
TG3 grunnet alder og slitasje membran, pga. manglende rest levetid tettesjikt.

Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidig fukt og lekkasje skader.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Komfyr/kokeplate, oppvaskmaskin
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Kjøleskap, vaskemaskin, tørketrommel

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. I henhold til sameiets vedtekter skal styret opplyses ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Stråleovn på bad/vaskerom
- Panelovner
- Peis i stue (sameiet har oppgradert pipe)

Felles varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8900 kWh. Energiforbruket vil

variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 310,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker: felles bygningsforsikring, nedbetaling og renter fellesgjeld, varmtvann, trappevask, grunnpakke kabeltv/internett (Telenor), vedlikehold av fellesarealer og garasje, kommunale avgifter.

I § 3 i vedtektene står det at sameiet krever et gebyr på kr 1000,- av kjøper. I tillegg kommer forretningsførers administrasjonsgebyr på kr 94,-. Beløpet brukes til vedlikehold av oppganger som blir preget ved inn/utflytning.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fellesutgifter
- Innboforsikring
- Strøm

m.m.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 612 869,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 451 477,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Jongskollen Boligsameie IV, orgnr. 976108671

Om sameiet

Jongskollen Boligsameie IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976108671, og ligger i BÆRUM kommune med gårds- og bruksnummer: 49, 167. Sameiet består av 56 seksjoner.

VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2024
· Rep av løftemekanisme plastcontainer
· Flyting av kraner i søppelrom 88 A + C til ytervegg
· Hengelås m/ K1-nøkkel på inngang til varmluftpumpe ved sentral for varmtvann
· OBOS utarbeidet ny 5-årig vedlikeholdsplan for sameiet
· Fuktmåling i alle fellesrom
· Helsesjekk av alle store trær
· Ny låssylindre i tavlerom i oppgang 86 A til OL-U-nøkkel (som alle seksjonseiere får pga nøkkelskap til reservenøkle) og OL-H-nøkler- til 86 B, 88A + B + C. nøkler (som kun styre, vaktmester og beboere i 88 A + C skal ha)
· Ny låssylinder i hoveddør 88B
· 3-årig elkontroll på fellesanlegg

· Vaktmester får gammelt søppelrom i 86B til å oppbevare/låse ned sit utstyr og montere arbeidsbenk. Der er det montert vask med kaldt- og varmtvann fra før.
· Utredning av årsak til vann-inntregning i 2 leiligheter pga snøsmelting på balkonger
· Overtat søppelcontainer for glass- og metall fra Bærum kommune. Årlig service og vedlikehold er bestilt.
· Nye el-tavler i 88 A + C + 90 A
· Skiftet strømmåler i 3 fellesskap, i 88 A + C + 90A, pga ny varmtvannssentral i 88B
· Ryddet trær og krat fra fellskrenten utenfor 86A
· Ny kjellerdør (branndører) i 88 B + C, da hengslene gav seg og ikke kunne repareres (Trethetsbrudd)
· Alle beboere fåt ny nøkkel til tavlerom i 86A, pga nøkkelsafene som er der.
· Alle i 86A + C har fåt nøkkel til eget tavlerom pga behov for lager av fellesutstyr.
· Ryddet jord og løsmasser vekk fra området mellom garasjerekkene, innerst mot fellet.
· Sjekket alle bærevegger i alle leiligheter eter funn av en leilighet hvor en vegg var endret uten at det var søkt om dete.
· Fagmessig kontroll og godkjenning av endret bærevegg i seksjon nr 46
· Erstatet stjålet låskasse til tavlerommet i 88 C
· Oppretet kontrakt med Aktivt Renhold AS om levering og regelmessig vask av mater på innsiden av alle innganger i alle oppganger.
· Reparert skader i puss på fasaden mot øst og syd
· Malt opptrinn på utetrapper i gangveier og ved innganger
· Malt alle rekkverk ved innganger
· Malt gjerder mellom platåer
· Oppretet kontrakt med Feieren AS om rens av avtrekksvifter på pipeløp hver høst
· Montert lås på alle stikk i fellesrom for å unngå lading av batterier til elsykler etc.
· To nye feieluker i 88B nord, pga stengte luker i sentralrommet for varmtvann
· Montert beskyttelsesbeslag på vegg under håndløper, sydlige fasade
· Reparert hengsel yterdør 88A
· Skiftet slutstykke og stolpe i lås, yterdør 90B

PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2025
· Pipereparasjoner etter videofilming av alle pipeløp
· Vask av mose på garasjetak
· Kontrastmerking av trappetrinn i oppganger
· Sjekke krypkjellere (sprekker etc)
· Oppgradering av gjenstående 3 hovedtavler
· Ventilasjon 88 A+B+C
· Pipevifter

KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:
· Takforvaltningsavtale
· Radonmåling 2030
· Utskifting av gamle vinduer 2026

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret og forretningsfører skal dog ha opplysninger om alle overdragelser.

Ved overdragelse av leilighet krever sameiet et gebyr på kr 1.000,- av kjøper som innbetales til forretningsfører, i tillegg kommer evt. eierskiftegebyr til

forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 318 725,-pr. 31.12.2024

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208190199
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 842 079,00
Innfrielsesdato: 30.11.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208231332
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 14 194 014,00
Innfrielsesdato: 30.11.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208240889
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 3 341 983,00
Innfrielsesdato: 30.11.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208190199
Restsaldo: 15 036,95
Kapitalkostnader: 197,19

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208231332
Restsaldo: 253 466,41
Kapitalkostnader: 1 658,89

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208240889
Restsaldo: 59 678,00
Kapitalkostnader: 391,27

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 328 181,36,-, pr. dags dato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet 2025:

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettert og skyldes lavere økning av felleskostnadene enn først budsjettert.
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold i 2024 enn budsjettert.

For mer info, se vedlagte rapport fra årsmøte 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det tillates å holde katt og hund, så fremt de ikke er til sjenanse for andre seksjonseierne.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89598805

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 091 kvm (Eiertomt)
Sameiet har grønne og pent opparbeidet fellesområder med asfalterte adkomstveier og hyggelige utesoner med sittebenker.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte 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

Eiendommen ligger i et grønt og hyggelig sameie på Jong, like utenfor Sandvika sentrum. Det er umiddelbar nærhet til alle fasiliteter og servicetilbud i Sandvika, samt til sjøen og flotte turmuligheter. God tilgang på offentlig kommunikasjon, samt flere skoler og barnehager i nærområdet. Her er det flotte lekeplasser og fine asfalterte stier i nærområdet som passer perfekt for både liten og stor.

Aktivitet og fritid:
Flotte turområder langs Sandvikselven, og kyststi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Kort vei til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Kadettangen er nylig oppgradert, og fremstår nå som en fantastisk badestrand. På Kalvøya er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er ellers kort vei opp til området ved Bærum sykehus, og videre til turområder rundt Dælivann og Kolsåstoppen, samt Tanum Kirke og Vestmarka motsatt vei. Fra leiligheten er det kun en kort kjøretur til Vestmarka, med gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Kort vei også til Kolsås og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne bakker vinterstid. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. flere steder i Sandvika.

Servicetilbud:
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet, med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Sandvika sentrum byr på alle tenkelige servicetilbud, som butikker,

kafeer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. I tillegg er det flere hyggelige butikker i den tidligere gågaten i Sandvika. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Kiwi Kjørbo eller Meny på Sandvika Storsenter som begge ligger i kort avstand fra leiligheten. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i kort gangavstand fra leiligheten.

Skoler og barnehager:
Leiligheten sokner til Jong barneskole og Bjørnegård ungdomsskole. Jong skole og Jongskollen barnehage ligger begge ca. 3 min gange fra leiligheten. Bjørnegård ungdomsskole ligger ca. 17 minutters gange fra leiligheten. Et godt utvalg av videregående skoler finner du også innen gangavstand, med Sandvika og Valler vgs. som et par av de nærmeste.

Offentlig kommunikasjon:
Det er et godt utvalg av offentlig kommunikasjon i området. Det er også kort gangavstand til Sandvika stasjon som regnes som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog. Fra Solhaugveien 90A til Oslo S tar det deg ca. 30 minutter med bruk av kollektivt og ca. 20 minutter med bil uten trafikk. Fra Sandvika stasjon til Gardermoen tar det ca. 40 min med flytoget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for blokk datert 17.02.1970.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring boligblokk datert 15.01.2010.

Det foreligger arkivsak 24/26786 ang endring i bærende konstruksjon for denne seksjonen(nr 46). Det foreligger en ett-trinns søknad om døråpning i bærevegg datert 31.10.24, samt tillatelse til endring i bærende konstruksjoner datert 21.11.24. Dette er døråpningen som er laget ifra gangen til kjøkkenet. Tidligere var det blå soverommet som i dag ligger innenfor kjøkkenet en spisestue med direkte adgang til kjøkkenet. Det foreligger ikke midl bruk eller ferdigattest for dette tiltaket. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

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 sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id 202101 (Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser
Delarealer Delareal 9 091 m2
KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavnH550
Delareal 9 091 m2
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1959055
Navn JONGSMARKA II
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03.06.1960
Bestemmelser
Delarealer Delareal 1 661 m2
Formål Kjørevei
Delareal 7 430 m2
Formål Blokkbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid.
Id 2021019
Navn FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status Planlegging igangsatt
Plantype Områderegulering

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel 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:

3201/49/167/46:
11.08.1965 - Dokumentnr: 4227 - Bestemmelse om veg
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Forbud mot husdyrhold
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:167
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1968 - Dokumentnr: 1680 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om disposisjonsrett
Med flere bestemmelser

28.04.1972 - Dokumentnr: 4822 - Erklæring/avtale
Diverse vilkår ifølge skjøte.

02.01.1968 - Dokumentnr: 7 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 46

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/56
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 056 SEKSJONER

19.08.2022 - Dokumentnr: 914612 - Reseksjonering
Snr: 46
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/56
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel

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

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (sender egen faktura) kr. 4 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Takstmann sender egen faktura) kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 167 698,- 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 12. september 2025

Ansvarlig megler

Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Solhaugveien 90A

Solhaugveien 90A

Nabolaget Jong - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	**1 min** 0.1 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	**23 min** 1.9 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	**13 min** 1.1 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 13 klasser	**19 min** 1.6 km
Sandvika videregående skole 460 elever	**11 min** 1 km
Holmen videregående skole 76 elever	**8 min** 5 km

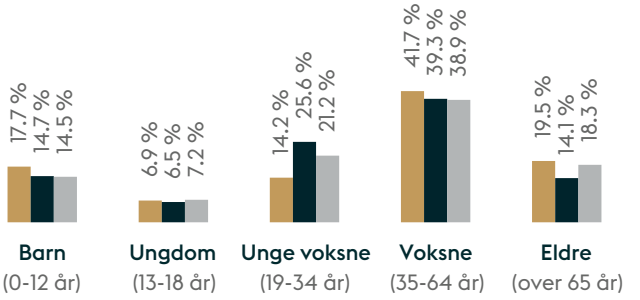
Offentlig transport

Jongsstubben Linje 201	**2 min** 0.2 km
Slependen stasjon Linje L1	**7 min** 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 17.9 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	**2 min** 0.2 km
International Montessori barne... 23 barn	**5 min** 0.4 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (... 104 barn	**14 min** 1.2 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	1 min
Bjørnegård idrettsanlegg	13 min
Fresh Fitness Sandvika	11 min
FitnessRoom Sandvika	11 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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Solhaugveien 90A
1337 Sandvika

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 02/09/2025

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:49, Bnr: 167
Hjemmelshaver:	Robert Brent Marsalis
Seksjonsnummer:	46
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1966
Tomt:	9.091 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Bærum
Befaringsdato:	27.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomt sameie / borettslag 9.091 m2, pent opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong / siporex. Yttervegger kled med plater, teglstein og puss. Flatt tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:
Sameie Solhaugveien 90A. Byggeår 1966.
5 roms leilighet i 3 etasje, balkong og boder i kjeller.
Carport m/lader.

Sentralt beliggende i Sandvika, med gang avstand til buss og tog.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, stråleovn bad / vaskerom, øvrige rom faste og løse el panel ovner. Peis ovn i stue.
Sameie har oppgradert pipe.
Felles varmtvanns bereder plassert i kjeller.

Ventilasjon, mekanisk avtrekk fra bad / vaskerom via kanal til tak m/vifte.
Øvrige rom vegg og vindus ventiler.
Kjøkken ventilator med kullfilter.

Teknisk, døråpner, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema ikke fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv, fliser / terrazzo bad / vaskerom, øvrige rom parkett.
Vegg, malte flater bad/ vaskerom, øvrige rom malte flater.
Tak, malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Endret kjøkken og bygget soverom nr. 4.
Iht. eier er denne ombyggingen godkjent av sameies styre.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 3	92				92	
Balkong				6		
Bod kjeller		4				
Bod kjeller		4				
SUM BYGNING	92	8			92	
SUM BRA	100					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Carport		14				
SUM BYGNING		14				
SUM BRA						

BRA-i:
Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Kjøkken, stue, bad / vaskerom, gang og 4 soverom.

BRA-e:
Boder kjeller 4,0 m2 og 4,0 m2.
Carport i 1 etasje, ca. 14,0 m2, m/lader.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Overskyet.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Robert Brent Marsalis

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

02/09/2025

Are Viggen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad / vaskerom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad / vaskerom, noe oppusset 2021.
Malte flater vegg og malt himling / tak..

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Bad noe oppusset 2021.
Fliser / terrasso på gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet gamle rørstuss gjennom føring i fliser.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1966
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk under vaskemaskin ikke sjekket for membran / belegg og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til dusj, vegger rundt bad er bygget av siporex / mur.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG3 grunnet alder og slitasje membran, pga. manglende rest levetid tettesjikt.
Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidig fukt og lekkasje skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021 / 1966

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra ca.2012, med profilerte fronter og nedfelt vaskekum i granitt benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin, ingenting funnet.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: Det er montert automatisk vannstopper kaldt og varmt vann i benkeskap.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår overflate godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulvskjevhet målt snitt med laser til +/- 10 mm, under referansenivå på 25 mm.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader: Parkett på kjøkken har noe misfarge / slitasje merker.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør 2 lags koblet vindus rammer i trekarm fra 1966.
Det ble registret sprekk glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra ca. 2024..

Normal levetid / brukstid vinduer og balkongdør. 20 – 60 år.

www.bmtf.no

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje vinduer og balkongdør fra 1966.
Det anbefales å skifte disse, for å bedre vindtetting og varmeisolasjon.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong 6,0 m2, vest vendt, betongdekke med trelemmer. Rekkverk i mur / teglstein, høyde 0,9 meter.

Normal levetid / brukstid balkong. 20 – 80 år.

Merknader: TG2 grunnet lavt rekkverk, dagens krav er 1,0 meter.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023 / 1966

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Utvendig røranlegg fra 1966.
Vvs innvendige stigeledninger fra 2023 / 1966.
Røranlegg i leiligheten fra 2023 / 1966.
Bad / vaskerom, vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusj kabinett og opplegg vaskemaskin.

Normal levetid / brukstid vann og avløpsledninger 20 - 60 år.

Merknader: Manglende dokumentasjon på oppgradering bad / vaskerom, dvs. utførelse og material valg.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Felles bereder plassert i kjeller, ikke tilgang.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

Merknader:

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1966
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bad / vaskerom mekanisk avtrekk via kanal til tak m/vifte og friskluftstilførsel via spalte under dører.
Kjøkken ventilator kullfilter.
Øvrige rom vegg og vindus ventiler.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025
Resultatet var tilfredsstillende.
Det elektriske anlegget ble installert i 1966
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i trappegang automatsikringer og digital strømmåler.
Det elektriske anlegget har 10 kurser og er trolig dimensjonert opp mot byggeår sitt krav / standard.
El anlegget er noe oppgradert og undersøkt etter 2010.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Merknader: Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse og material typer.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad / vaskerom Overflate gulv
TG2 grunnet gamle rørstuss gjennom føring i fliser.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 grunnet alder og slitasje vinduer og balkongdør fra 1966.
Det anbefales å skifte disse, for å bedre vindtetting og varmeisolasjon.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
TG2 grunnet lavt rekkverk, dagens krav er 1,0 meter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

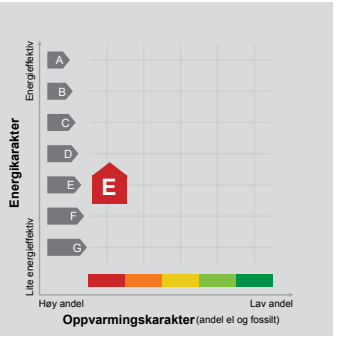
1.1.3 Bad / vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
TG3 grunnet alder og slitasje membran, pga. manglende rest levetid tettesjikt.
Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidig fukt og lekkasje skader.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

©mstr.no

www.bmtf.no

ENERGIATTEST

Adresse	Solhaugveien 90A
Postnummer	1337
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	167
Seksjonsnummer	46
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6689469
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-167505
Dato	11.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt
- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marsalis, Robert Brent	9578-5998-4-833345	2025-09-05 12:42:16

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
5. sep. 2025

Oppdragsnummer
45-0062/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solhaugveien 90A, 1337 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Robert Brent Marsalis

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. september 2010

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: 89598805
Forsikret i: Gjensidig

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: Tore Orvei Levere og montere STD TECE sisterne med TECEnow hvit trykknapp (plast). Montere egeninnkjøpt dusjkabinett, med nytt avløp ført til sluk på vaskerom og nye tilkoblingsslanger tilkoblet eksisterende punkter. Bygge inn sisterne og flislegge.

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

Eventuell kommentar: Ikke fornyet. Dusjkabinett og ingen vann direkte på gulv.

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

Eventuell kommentar: Opprinnelig konstruksjon.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 i regi av sameiet, feil i kobling pipe og ildsted reparert.

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

Eventuell kommentar: Boligblokk

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kolstad Elektro Stue: skiftet ut 1 stk. gammel veggovn. Soverom: skiftet ut 1 stk. gammel veggovn. Kjøkken: skiftet ut dobbel stikk. til fireveis stikk. Bad: montert opp speil m/belysning. Skiftet ut gammel reflektorovn over dør. Sikringsskap: skiftet ut gamle skrusikringer til jordfeilautomater (5 stk. kurser)av typen Chint. Skiftet ut gamle hovedsikringer til overb.vern. Montert overspenningsvern. 02.02.2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? august 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ZAPTEC. Installert i regi av sameiet. 2021.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS Innvendige rør erstattet og felles varmtvann installert i regi av sameiet. 2023.

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.?
Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Åpning i kjøkkenveggen, 2011. Jeg finner ikke navnet på entreprenøren. Ingen egen innsats. Arbeidet godkjent av Bærum kommune i 2023. Dokumentasjonen ligger hos Bærum kommune.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Door Ny inngangsdør i samsvar med krav til brannsikring. 04.05.2023

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I regi av sameiet, dokumentasjon ligger hos styret. Ca. 2017

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?
Ja

Beskriv: Feil mellom pipe og ildsted identifisert og utbedret 2024. Jeg har aldri opplevd problemer.

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

Eventuell kommentar: Sikringsskapet oppgradert. Elkontroll i år identifiserte behov for å skifte ut brytere. Arbeidet er bestilt.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport utarbeidet 02.09.2025

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? Takstrapport 02.09.2025 Salgsoppgave 2010.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0062/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marsalis, Robert Brent	2025-09-05

Identifikasjon

bankID Marsalis, Robert Brent

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

SAMEIEVEDTEKTER

for

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
Organisasjonsnr 976 108 671

Vedtatt på ordinært årsmøte den 10. april 2020.
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 med siste endringer 17 juli 1998 nr. 56. og i samsvar med ny eierseksjonslov av 16.juni 2017 nr 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 14. mars 2000

Endret på ordinært årsmøte den 14. mars 2004, 13. mars 2007, 22. mars 2010, 31. mars 2011, 28. mars 2012, 8. mars 2018, 10. april 2020, 21. mars 2022 og 10. mars 2025.

§ 1
Innledning

Eiendommen Solhaugveien 86,88, 90 gnr. 49, bnr.167, i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 1968 delt opp i 56 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er medtatt i skjøtet, oppdelingsbegjæringen, vedtekter og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.
Disse vedtekter erstatter tidligere tinglyste statutter av 10 sept. 1968.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til to nummererte boder i kjeller, se vedlegg. De fleste eiendomsandeler omfatter også biloppstillingsplass, enten med carport eller med påstående garasjer. Carport og garasje er en del av eiendomsandelen og kan ikke selges separat, bare leies bort.
De rom i kjeller som ikke disponeres eksklusivt av de enkelte seksjonseierne som boder, skal benyttes i overenstemmelse med styrets anvisning.
Videre hører til hver ideelle eiendomsandel 1/56 –del av 3/20 –deler av fellesarealet gnr. 49 bnr 136 i Bærum. Dette arealet benyttes og utnyttes i overensstemmelse med vedtak som blir truffet mellom seksjonseierne av nevnte fellesareal, dette er;

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

Styret i Jongskollen Boligsameie IV har ugjenkallelig fullmakt til å representere boligsameiets eiere i fellesarealsameiet.
Seksjonseier har for øvrig felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier og fellesinnretning.
En ideell eiendomsandel sammen med eksklusiv bruksrett til en bolig, boder og eventuell biloppstillingsplass benevnes seksjon.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

Lading av bil i carport skal kun skje etter at anlegget i den gjeldende carport er oppgradert til å takle dette, samt at ladekabelen skal være forskriftsmessig hengt opp

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

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 saklig grunn.

§ 3
Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

3-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

3-2 Begrenset eierskap for juridiske personer.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

3-3 Korttidsutleie av hele boligseksjonen
i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3-4 Endringer
Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

Det er ikke lov å ta hull i vegg fra egen leilighet og ut i fellesområdet (for eksempel for kabling) uten å innhente skriftlig tillatelse fra styret. Arbeid kan ikke igangsetes før tillatelse fra styret er gitt skriftlig. Tilbakeføring av ikke tillatt tiltak må påregnes, på seksjonseiers bekostning. Føringsvei skal være kortest mulig i fellesområde, mellom leilighet og sikringsskap.

Det er ikke tillatt å fjerne eller endre bærevegger.

3-5 Overdragelse
Styret og forretningsfører skal ha opplysninger om alle overdragelser. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan gjennomføres.

Ved overdragelse av leilighet krever sameiet et gebyr på kr 1.000,- av kjøper som innbetales til forretningsfører, i tillegg kommer evt. eierskiftegebyr til forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Eiere av garasje har ansvar for å holde sin garasjeport låst, overtredelse kan medføre erstatningsansvar ved tyveri.

Reglene for parkering ved søppelcontainere skal følges. Ved overtredelse som medfører at renovasjonsbilen ikke får tømt disse, må vedkommende bileier(e) betale gebyret for ny tømming.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Ved utleie plikter seksjonseier å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varighetene av denne. Endringer i seksjonseiers kontaktinformasjon skal meldes til styret.

Det skal være navneskilt med beboers etternavn ved hver enkelt leilighet. Dette bestilles via styret. Det skal være samsvar mellom navn på ringeklokke, postkasse og dørskilt.

Det tillates å holde katt og hund, så fremt de ikke er til sjenanse for andre seksjonseierne.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse.

De seksjonseiere som ikke godtar elektronisk kommunikasjon, har selv ansvar for å sjekke postkasse utenfor 86A. Beskjeder til styret må legges i samme postkasse for dem som ikke godtar elektronisk kommunikasjon.

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all innvendig oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, vegger, dører og

vinduer både utvendig og innvendig, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp.

Det er ikke tillatt å øke kapasitet på hovedsikring i eget sikringsskap til mer enn 40A når automatsikringer installeres, da det ikke er nok kapasitet i fellesanlegget.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann og andre sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Garasjene og carportene skal vedlikeholdes innvendig.

Ved utskifting av vinduer skal dette meddeles styret, styret gir videre instruks om vindustype som skal benyttes.

Enhver skade som oppstår skal umiddelbart meldes styret, inntil bytte av forsikrinsselskap er gjort i 2020.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for skadeinsekter og skadedyr. Ved mistanke om skadeinnsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

Alt vedlikehold/arbeid som blir utført i bruksenheten skal utføres i henhold til de enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser ovenfor boligsameiet, jfr eierseksjonsloven § 34.

§ 6
Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

6-1
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

6-2
Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

6-3
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6-4
Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til seksjon for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6-6
Forvalte garasjeanleggene

§ 7
Endringer av seksjonen, fellesanlegg, fasade og ildsted

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre foreta forandringer i bruksenheten vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive hele eller deler av bærevegger, fjerne eller forandre fellesventilasjon i kjøkken og bad. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markiser og varmepumper eller endring av utvendige farger. Felles ekstriørmessige bestemmelser for fasadene er avgjørende for godkjennelse.

Ved ombygging av ildsted eller montering av nytt ildsted må offentlige krav til ildsted være oppfylt og boligsameiets styre må på forhånd kontaktes for å sikre at ildstedet blir koplet til

riktig pipeløp. Seksjonseier må umiddelbart sørge for at montør melder fra til ansvarlig myndighet slik at ildstedet blir godkjent.

§ 8
Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel og styregodtgjørelser.

Boligsameiet betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt eventuell vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til ytre vedlikehold av garasjeanleggene, herunder innkjøp av beis.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Kostnadsbidraget fastsettes av styret. Fordelingsnøkkelen følger sameiebrøken i seksjonsbegjæringen som er lik for alle enhetene - det vil si 1/56

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

Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall for samtlige eierseksjoner. Fellesutgiftene reguleres etter konsumprisindeksen årlig.

§ 9
Utleie

Leietakeren må skriftlig forplikte seg til å følge boligsameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Ved utleie til hver ny leietager krever sameiet et gebyr på kr 1.000,- av seksjonseier som innbetales til forretningsfører,

Se forøvrig § 3-3

§ 10
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 11
Mislighold

Hvis seksjonseieren vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. lov om eierseksjoner § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren fravikelse (utkastelse), jfr. etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse av bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12
Årsmøtets myndighet

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni.

Innkallingen skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer. 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. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

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

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

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.

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

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.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.begrensninger i bruken av næringsseksjoner
h) beregning av flertallet i sameiet

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 43 første ledd og 47 syvende ledd kreves enstemmighet blant alleseksjonseierne .

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andreseksjonseieres bekostning.

Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 13
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at det sørgs for kontinuitet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret fordeler arbeidoppgavene seg i mellom.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gjort av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen kan signeres elektronisk og den sendes til forretningsfører.

Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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.

Styrets representasjonsadgang og ansvar

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. jfr. lov om eierseksjoner § 60.

§ 14
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 15
Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talsrett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 16
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 17
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 18
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §27 annet ledd

§ 19
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Jongskollen Boligsameie IV
Eiere av kjellerboder pr 01.01.2010

86 A

S4	Seksjonsnr 8
N4	Seksjonsnr 4
S3	Seksjonsnr 7
N3	Seksjonsnr 3
S2	Seksjonsnr 6
N2	Seksjonsnr 2
S1	Seksjonsnr 5
N1	Seksjonsnr 1

86 B

S4	Seksjonsnr 16
N4	Seksjonsnr 12
	(bod mot syd lånt til nr 16)
S3	Seksjonsnr 15
N3	Seksjonsnr 15
S2	Seksjonsnr 14
N2	Seksjonsnr 10
S1	Seksjonsnr 13
N1	Seksjonsnr 9

88 A

S4	Seksjonsnr 24
N4	Seksjonsnr 20
S3	Seksjonsnr 23
N3	Seksjonsnr 19
S2	Seksjonsnr 22
N2	Seksjonsnr 18
N1	Seksjonsnr 17
S1	Seksjonsnr 21

88B

S4	Seksjonsnr 32
N4	Seksjonsnr 28
S3	Seksjonsnr 31
N3	Seksjonsnr27
S2	Seksjonsnr30
N2	Seksjonsnr 26
S1	Seksjonsnr 29
N1	Seksjonsnr 25

88 C

S4	Seksjonsnr 40
N4	Seksjonsnr 36
S3	Seksjonsnr 39
N3	Seksjonsnr 35
N1	Seksjonsnr 33
S2	Seksjonsnr 38
N2	Seksjonsnr 34
S1	Seksjonsnr 37

90 A

S4	Seksjonsnr 48
N4	Seksjonsnr 44
S3	Seksjonsnr 47
N3	Seksjonsnr 43
S2	Seksjonsnr 46
N2	Seksjonsnr 42
S1	Seksjonsnr 45
N1	Seksjonsnr 41

90 B

S4	Seksjonsnr 46
N4	Seksjonsnr 52
S3	Seksjonsnr 55
N3	Seksjonsnr 51
S2	Seksjonsnr 54
N2	Seksjonsnr 50
S1	Seksjonsnr 53
N1	Seksjonsnr 49

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
TRIVSELSREGLER

(vedtatt april 2008, sist endret på ordinært årsmøte 10. april 2020 og 10. mars 2025)
Reglene er til for seksjonseiere og beboere i Jongskollen Boligsameie IV.
Reglene skal være til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø og er et supplement til boligsameiets vedtekter.

A. Den enkelte seksjonseiers ansvar:

1. Bidra til at vårt boligsameie forblir et hyggelig og attraktivt sted å bo

2. Sorter eget avfall og kast det i riktig container

Følg retningslinjer for sortering som gis fra kommunen. Alt avfall skal sorteres.
I tillegg gjelder følgende:

Matavfall:
- La matavfallet renne av seg før det legges i posen
- Ta evt to poser, slik at det ikke blir vått i containeren. Da blir det mindre søl, mindre lukt og færre fluer.

Papir og papp:
- Store kvanta med papp fra for eksempel nye møbler må alle selv sørge for blir levert på godkjent avfallsstasjon. Ellers går containeren full før tiden og vi får problemer med tømmingen.
- All papp skal presses sammen og kuttes i passe store biter.

Spesial-avfall:
- El-avfall som lyspærer, batterier og annet spesialavfall om medisinrester, malingrester og liknende skal ikke kastes i søppelet. Følg veiledning fra kommunen.

Det skal ikke legges eller hensettes noe ved siden av containerne. Alle som bruker anlegget har ansvar for at det holdes ryddig og fritt for avfall og rusk.

Gi beskjed til styret dersom en container blir full før tiden.

3. Hold orden i kjelleren.
- Bildekk kan oppbevares i bodene eller garasje (ikke carport). Bare sykler, barnevogner, akebrett, skiutstyr i felles veggstativ (der dette er montert) Felles hageredskap/vaskeutstyr og utstyr til tilfluktsrom kan lagres i fellesrommet.

- **Gassflasker/beholdere skal ikke oppbevares i kjellerboder eller fellesrom** på grunn av eksplosjonsfaren ved gasslekkasje/brann. Den enkelte beboer kan oppbevare gassflasker/beholdere (inntil 11 kg) på egen balkong.

4. Kontroller at utgangsdøren til enhver tid er låst.
Det skal til enhver tid være samsvar mellom beboer av hver leilighet og skilt på ringeklokke/postkasse/inngangsdør. Dette av hensyn til nødetaters behov. Alle ringeklokker må være funksjonelle og i drift.

5. Ta hensyn når det gjelder lyd.
Det er dessverre slik at det er meget lytt mellom leilighetene.
- Det skal være stille i perioden kl 23-07
- Boring og snekring skal ikke skje på søn- og helligdager, eller etter kl. 20.00 fra mandag til lørdag. **Boring i betong må imidlertid være avsluttet kl. 1900.**
- All støy på grunn av oppussing eller annen aktivitet skal varsles en uke i forkant slik at naboer kan innrette seg etter dette. Retningslinjer i sameiet skal følges, både til styret og med oppslag i både egen oppgang og de to nærmeste oppgangene, samt med kontaktinfo til både seksjonseier og det / de firma som står for jobben. Og med tidsangivelse for når jobben ventes å være avsluttet.

6. Parkering
- Parkering over flere dager skal ikke skje på platåene, men på baksiden av blokken, i forlengelsen av garasjerekken.
- Carport brukes kun til bil. Skal ikke brukes til lagring av gjenstander/ved el.l. annet enn for et par dager.
- Om vinteren må det ikke parkeres langs hekken langs hagen, da det deponeres snø her under brøytesesongen.
- Parkering på platåene skal skje så nær kantsteinene som mulig, slik at det ikke vanskeliggjør utkjøring fra carporter. I nr. 90 må det spesielt tas hensyn til dette, da platået er 1 m. smalere enn de andre platåene.
- Parker heller ikke i oppkjørslene eller ut i svingen ved oppkjørslene, og plasser bilen så plassen utnyttes optimalt.
- Parkering skal heller ikke skje foran inngangene eller til hinder for andre biler eller foran adkomsten til trappene mellom platåene.
- Det er en forutsetning at de som har garasjer først og fremst bruker disse, fremfor å parkere på platåene over natten.
- Parkeringsforbudet foran søppelcontainerne må overholdes. Ved overtredelse som medfører at renovasjonsbilen ikke får tømt disse, må vedkommende bileiere(e) betale gebyr for ny tømming.

7. Snørydding
- Om mulig flytt bilen før det skal brøytes (over 5 cm snø) eller fjern snø på platået der din bil har hindret brøyting.
- Fjern også snø og strø utvendige trapper og gangstier ved behov. Alle er medansvarlige for å måke og strø foran innganger og carporter ved behov.

8. Bruk av grill på balkong.
Det er tillatt med grilling på beboers balkong, men kun med elektrisk grill eller gassgrill, dog ikke mellom klokken 22.00 og 07.00

9. Røyking

- Røyking er ikke tillatt i trappeoppganger og annet innvendig fellesareal.
- Ved røyking på balkongen stiger røyken opp til etasjen(e) over og inn i soveværelset. Ventilasjonen med undertrykk forsterker dette. Det anmodes derfor at det ved røyking på balkongen vises hensyn til naboene.
- Sigarettstumper skal ikke kastes ut fra balkongen eller ute på fellesarealet.
- Dersom beboerne i leiligheten(e) klager over at røyk siver inn til dem, anmodes man om ikke å røyke på balkongen eller gjøre utlufting av røyk fra stuen gjennom balkongdøren mellom kl. 0700 og 2200. Utlufting av stuen kan skje effektivt og uten sjenanse for naboene gjennom de to midterste stuevinduene.

10. Risting av tepper og avhending av juletrær
    - Rist ikke tepper e.l. ut fra verandaen.
    - Kast ikke juletrær ut fra verandaen og la de bli liggende gjennom vinteren. Juletrærne kan plasseres i mellomrommet mellom garasjene mot øst før 14.januar. Sameiet sørger for felles avhending av disse.

11. Rømningsveier ved brann

Det er ikke tillatt lagre materialer, møbler og lignende i oppgangen da den er rømningsvei ved brann. I fellesrommet skal ingenting oppbevares foran utgangsdør til hagen. Brennbare gjenstander skal ikke lagres i fellesrom.

12. Ventilasjon

Det må ikke monteres avtrekksvifte over komfyr i kjøkken og på bad som tilkobles felles ventilasjonsanlegg. Dette på grunn av brannfare og fordi kapasiteten på ventilasjonsanlegget er for dårlig slik at det blir tilbakeslag til naboenes leilighet.

13. Dugnad

Vi oppfordrer alle til å være med på dugnad i sameiet og i oppgangen.

14. Flytting / utleie

Meld fra til kontaktpersonen eller styret i god tid før en eventuell flytting eller utleie. Det skal betales et flyttegebyr til sameiet både ved salg og ved utleie.

15. Lek på eiendommen
    - Ballspill eller annen lek skal ikke foregå på platåene, Ulykker kan skje dersom barn løper ut i veien. Parkerte biler kan bli skadet eller vinduer knuses.

Trappevasken er satt bort til et firma, hver annen uke, men den enkelte seksjonseier må ta ansvar for å holde orden i oppgangen og for ekstra rengjøring ved behov, også vegger. Vaskefirmaet gjør hovedrengjøring av oppganger hver vår og vasker utside av og luker i alle søppelcontainere månedlig.

Snørydding, strøing om vinteren og fylling av strøkasser gjøres av et firma. Dersom snørydding eller strøing er mangelfull eller strøkassene blir tomme, må styreleder varsles om dette umiddelbart. Klager bør dokumenteres ved bruk av bilder som sendes styreleder samme dag

B. Oppgangskontakt

1. Hver oppgang skal ha en oppgangskontakt. Seksjonseierne i den enkelte oppgang velger i samråd med styret sin oppgangskontakt. Oppgangskontakten skal være seksjonseiernes og beboernes nærmeste kontaktperson i saker som angår sameiet. Godtgjørelse gis i form av gavekort på kr 1.55 pr år (2023). Dersom oppgangskontakten skiftes ut før et år er gått, deles summes slik at den tilsvarer antall dager oppgangskontakten har vært aktiv.
2. Instruks for oppgangskontaktene utarbeides av styret og oppgangskontaktene i samråd.

SAMEIEVEDTEKTER

for

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
Organisasjonsnr 976 108 671

Vedtatt på ordinært årsmøte den 10. april 2020.
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 med siste endringer 17 juli 1998 nr. 56. og i samsvar med ny eierseksjonslov av 16.juni 2017 nr 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 14. mars 2000

Endret på ordinært årsmøte den 14. mars 2004, 13. mars 2007, 22. mars 2010, 31. mars 2011, 28. mars 2012, 8. mars 2018, 10. april 2020, 21. mars 2022 og 10. mars 2025.

§ 1
Innledning

Eiendommen Solhaugveien 86,88, 90 gnr. 49, bnr.167, i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 1968 delt opp i 56 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er medtatt i skjøtet, oppdelingsbegjæringen, vedtekter og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.
Disse vedtekter erstatter tidligere tinglyste statutter av 10 sept. 1968.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til to nummererte boder i kjeller, se vedlegg. De fleste eiendomsandeler omfatter også biloppstillingsplass, enten med carport eller med påstående garasjer. Carport og garasje er en del av eiendomsandelen og kan ikke selges separat, bare leies bort.
De rom i kjeller som ikke disponeres eksklusivt av de enkelte seksjonseierne som boder, skal benyttes i overenstemmelse med styrets anvisning.
Videre hører til hver ideelle eiendomsandel 1/56 –del av 3/20 –deler av fellesarealet gnr. 49 bnr 136 i Bærum. Dette arealet benyttes og utnyttes i overensstemmelse med vedtak som blir truffet mellom seksjonseierne av nevnte fellesareal, dette er;

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

Styret i Jongskollen Boligsameie IV har ugjenkallelig fullmakt til å representere boligsameiets eiere i fellesarealsameiet.
Seksjonseier har for øvrig felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier og fellesinnretning.
En ideell eiendomsandel sammen med eksklusiv bruksrett til en bolig, boder og eventuell biloppstillingsplass benevnes seksjon.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

Lading av bil i carport skal kun skje etter at anlegget i den gjeldende carport er oppgradert til å takle dette, samt at ladekabelen skal være forskriftsmessig hengt opp

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

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 saklig grunn.

§ 3
Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

3-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

3-2 Begrenset eierskap for juridiske personer.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

3-3 Korttidsutleie av hele boligseksjonen
i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3-4 Endringer
Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

Det er ikke lov å ta hull i vegg fra egen leilighet og ut i fellesområdet (for eksempel for kabling) uten å innhente skriftlig tillatelse fra styret. Arbeid kan ikke igangsetes før tillatelse fra styret er gitt skriftlig. Tilbakeføring av ikke tillatt tiltak må påregnes, på seksjonseiers bekostning. Føringsvei skal være kortest mulig i fellesområde, mellom leilighet og sikringsskap.

Det er ikke tillatt å fjerne eller endre bærevegger.

3-5 Overdragelse
Styret og forretningsfører skal ha opplysninger om alle overdragelser. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan gjennomføres.

Ved overdragelse av leilighet krever sameiet et gebyr på kr 1.000,- av kjøper som innbetales til forretningsfører, i tillegg kommer evt. eierskiftegebyr til forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Eiere av garasje har ansvar for å holde sin garasjeport låst, overtredelse kan medføre erstatningsansvar ved tyveri.

Reglene for parkering ved søppelcontainere skal følges. Ved overtredelse som medfører at renovasjonsbilen ikke får tømt disse, må vedkommende bileier(e) betale gebyret for ny tømming.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Ved utleie plikter seksjonseier å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varighetene av denne. Endringer i seksjonseiers kontaktinformasjon skal meldes til styret.

Det skal være navneskilt med beboers etternavn ved hver enkelt leilighet. Dette bestilles via styret. Det skal være samsvar mellom navn på ringeklokke, postkasse og dørskilt.

Det tillates å holde katt og hund, så fremt de ikke er til sjenanse for andre seksjonseierne.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse.

De seksjonseiere som ikke godtar elektronisk kommunikasjon, har selv ansvar for å sjekke postkasse utenfor 86A. Beskjeder til styret må legges i samme postkasse for dem som ikke godtar elektronisk kommunikasjon.

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all innvendig oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, vegger, dører og

vinduer både utvendig og innvendig, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp.

Det er ikke tillatt å øke kapasitet på hovedsikring i eget sikringsskap til mer enn 40A når automatsikringer installeres, da det ikke er nok kapasitet i fellesanlegget.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann og andre sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Garasjene og carportene skal vedlikeholdes innvendig.

Ved utskifting av vinduer skal dette meddeles styret, styret gir videre instruks om vindustype som skal benyttes.

Enhver skade som oppstår skal umiddelbart meldes styret, inntil bytte av forsikrinsselskap er gjort i 2020.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for skadeinsekter og skadedyr. Ved mistanke om skadeinnsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

Alt vedlikehold/arbeid som blir utført i bruksenheten skal utføres i henhold til de enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser ovenfor boligsameiet, jfr eierseksjonsloven § 34.

§ 6
Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

6-1
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

6-2
Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

6-3
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6-4
Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til seksjon for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6-6
Forvalte garasjeanleggene

§ 7
Endringer av seksjonen, fellesanlegg, fasade og ildsted

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre foreta forandringer i bruksenheten vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive hele eller deler av bærevegger, fjerne eller forandre fellesventilasjon i kjøkken og bad. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markiser og varmepumper eller endring av utvendige farger. Felles ekstriørmessige bestemmelser for fasadene er avgjørende for godkjennelse.

Ved ombygging av ildsted eller montering av nytt ildsted må offentlige krav til ildsted være oppfylt og boligsameiets styre må på forhånd kontaktes for å sikre at ildstedet blir koplet til

riktig pipeløp. Seksjonseier må umiddelbart sørge for at montør melder fra til ansvarlig myndighet slik at ildstedet blir godkjent.

§ 8
Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel og styregodtgjørelser.

Boligsameiet betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt eventuell vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til ytre vedlikehold av garasjeanleggene, herunder innkjøp av beis.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Kostnadsbidraget fastsettes av styret. Fordelingsnøkkelen følger sameiebrøken i seksjonsbegjæringen som er lik for alle enhetene - det vil si 1/56

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

Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall for samtlige eierseksjoner. Fellesutgiftene reguleres etter konsumprisindeksen årlig.

§ 9
Utleie

Leietakeren må skriftlig forplikte seg til å følge boligsameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Ved utleie til hver ny leietager krever sameiet et gebyr på kr 1.000,- av seksjonseier som innbetales til forretningsfører,

Se forøvrig § 3-3

§ 10
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 11
Mislighold

Hvis seksjonseieren vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. lov om eierseksjoner § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren fravikelse (utkastelse), jfr. etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse av bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12
Årsmøtets myndighet

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni.

Innkallingen skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer. 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. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

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

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

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.

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

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.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.begrensninger i bruken av næringsseksjoner
h) beregning av flertallet i sameiet

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 43 første ledd og 47 syvende ledd kreves enstemmighet blant alleseksjonseierne .

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andreseksjonseieres bekostning.

Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 13
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at det sørgs for kontinuitet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret fordeler arbeidoppgavene seg i mellom.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gjort av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen kan signeres elektronisk og den sendes til forretningsfører.

Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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.

Styrets representasjonsadgang og ansvar

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. jfr. lov om eierseksjoner § 60.

§ 14
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 15
Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talsrett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 16
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 17
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 18
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §27 annet ledd

§ 19
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Jongskollen Boligsameie IV
Eiere av kjellerboder pr 01.01.2010

86 A

S4	Seksjonsnr 8
N4	Seksjonsnr 4
S3	Seksjonsnr 7
N3	Seksjonsnr 3
S2	Seksjonsnr 6
N2	Seksjonsnr 2
S1	Seksjonsnr 5
N1	Seksjonsnr 1

86 B

S4	Seksjonsnr 16
N4	Seksjonsnr 12
	(bod mot syd lånt til nr 16)
S3	Seksjonsnr 15
N3	Seksjonsnr 15
S2	Seksjonsnr 14
N2	Seksjonsnr 10
S1	Seksjonsnr 13
N1	Seksjonsnr 9

88 A

S4	Seksjonsnr 24
N4	Seksjonsnr 20
S3	Seksjonsnr 23
N3	Seksjonsnr 19
S2	Seksjonsnr 22
N2	Seksjonsnr 18
N1	Seksjonsnr 17
S1	Seksjonsnr 21

88B

S4	Seksjonsnr 32
N4	Seksjonsnr 28
S3	Seksjonsnr 31
N3	Seksjonsnr27
S2	Seksjonsnr30
N2	Seksjonsnr 26
S1	Seksjonsnr 29
N1	Seksjonsnr 25

88 C

S4	Seksjonsnr 40
N4	Seksjonsnr 36
S3	Seksjonsnr 39
N3	Seksjonsnr 35
N1	Seksjonsnr 33
S2	Seksjonsnr 38
N2	Seksjonsnr 34
S1	Seksjonsnr 37

90 A

S4	Seksjonsnr 48
N4	Seksjonsnr 44
S3	Seksjonsnr 47
N3	Seksjonsnr 43
S2	Seksjonsnr 46
N2	Seksjonsnr 42
S1	Seksjonsnr 45
N1	Seksjonsnr 41

90 B

S4	Seksjonsnr 46
N4	Seksjonsnr 52
S3	Seksjonsnr 55
N3	Seksjonsnr 51
S2	Seksjonsnr 54
N2	Seksjonsnr 50
S1	Seksjonsnr 53
N1	Seksjonsnr 49

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6984
JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

Velkommen til årsmøte i JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
10. mars 2025 kl. 18:00, Jong skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendringer
8. Endring av sameiets trivelsregler
9. Forslag til salg av utbyggingsrett
10. Forslag om at styret prioriterer å utbedre ventilasjonsanlegg så fort som mulig
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital

Vedlegg

1. 6984 - Kommentarer årsregnskap 2024 og budsjett.pdf
2. 6984 - Årsregnskap 2024.pdf
3. 6984 Jongskollen Boligsameie IV revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 176 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 176 000

Sak 7

Vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende endringer av vedtektene:

Følgende legges til '§ 3-4 Endringer' i vedtektene (markert nedenfor i fet skrift):

3-4 Endringer

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

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

Det er ikke lov å ta hull i vegg fra egen leilighet og ut i fellesområdet (for eksempel for kabling) uten å innhente skriftlig tillatelse fra styret. Arbeid kan ikke igangsettes før tillatelse fra styret er gitt skriftlig. Tilbakeføring av ikke tillatt tiltak må påregnes, på seksjonseiers bekostning. Føringsvei skal være kortest mulig i fellesområde, mellom leilighet og sikringsskap.

Det er ikke tillatt å fjerne eller endre bærevegger.

Følgende legges til '§ 4 Seksjonseiernes plikter' i vedtektene (markert nedenfor i fet skrift):

De seksjonseiere som ikke godtar elektronisk kommunikasjon, har selv ansvar for å sjekke postkasse utenfor 86A. **Beskjeder til styret må legges i samme postkasse for dem som ikke godtar elektronisk kommunikasjon.**

Fullstendige vedtekter med endringer markert i rødt følger vedlagt.

Forslag til vedtak
Vedtektsendringene godkjennes

Vedlegg
4. Årsmøtet 2025 Vedtekter.pdf

Sak 8

Endring av sameiets trivelsregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår diverse endringer av sameiets trivelsregler. Fullstendig trivelsregler følger vedlagt med endringer markert i rødt.

Forslag til vedtak
De foreslåtte endringene til trivselsreglene godkjennes

Vedlegg
5. Årsmøtet 2025, trivselsregler.pdf

Sak 9

Forslag til salg av utbyggingsrett

Forslag fremmet av:
Jørn Roar Moe

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslaget

Boligsameiet har et relativt stort lån (det maksimale vi kan ha), og vi har relativt store månedlige husleiekostnader. I tillegg er det fremdeles et utbedringsbehov på visse områder, selv om det ikke

Boligsameiet har derimot en relativ stor tomt, med potensial for utbygging. Salg av utbyggingsrett vil tilføre

Konkret forslag

Vi selger ut rettigheten til å sette opp en blokk hvor dagens parkeringsanlegg er, med parkeringsanlegg under den nye blokken og under bakken. Se skisse på side 3

Dagens garasjer forutsettes erstattet i parkeringsanlegget som etableres under bakken, samt i et nytt underjordisk garasjeanlegg i hagen (det forutsettes gravd litt ned, og at det blir etablert hage på taket)

Jeg foreslår salg av bygningsrett (og dermed mer bebyggelse på dagens tomt) i stedet for å skille ut tomt å selge. Dette fordi jeg tenker vi tjener på å få flere inn i sameiet, samt at reguleringsprosessen blir noe mere komplisert hvis en mindre tomt legges til grunn.

Hva får vi igjen for det?

a) inntekter til sameiet:

Her blir det noen forutsetninger, men med en salgsverdi på kr 15.000 per m² BRA og 1500 m² gir det 22.5 mill kr. Bygging av nye parkeringsplasser må trekkes fra. Antar 24 stk a 0,5 mill som blir 12 mill kr. Dette gir ca 10 mill kr. I tillegg vil evt andre krav, utbetalingstidspunkt mm påvirke prisen

b) lavere husleie

Forutsetter at deler av inntektene går til nedbetaling av noe av gjelden, samt at det blir kanskje 20 nye leiligheter i sameiet som bidrar inn til felleskostnadene

c) nyere og bedre parkeringsmuligheter

Parkering i nytt underjordisk varmt garasjeanlegg hvor vi kan få inn en større bil. (Men mister kanskje lagermuligheten egen garasjeplass gir)

Hva annet kan vi kreve

Vi kan kreve mye, men alt vil påvirke hvor mye vi får for bygningsretten/ tomta. Men det kan eksempelvis være:

· Bod i tilknytning til garasjeplassene som må erstattes

· En bod ved hver innkjøring hvor el-sykler og el-sparkebrett kan lades

· Et felleshus for selskaper eller annet ?

· osv

Ulemper

· Bråk og parkeringsproblemer i anleggsfasen, som vi må regne med tar 18- 24 måneder.

· Redusert solforhold og utsikt for søndre oppgang og i hagen, spesielt midt på dagen.

· Prosessen vil ta tid. det er først kjøp, så regulering, og så bygging. Totalt vil det trolig minst være mellom 5 og 7 år fra kontrakt er signert til bygg er ferdig.

Annet

· Vi må holde egne utgifter lave. Vi kan bl.a forutsette at kjøper betaler for vår juridisk bistand til avtalen (etter at vi har valgt samarbeidspartner)

· Midlertidig parkering må trolig bli i hagen. Det kan kanskje være mulig å få etablert underjordisk parkeringsanlegg i hagen først, men det vil påvirke prisen.

Videre fremdrift, hvis årsmøtet sier ja

1. Skaffe utbygger (avklare rammer, forbereder tilbudsforespørsel, velge utbygger, fremforhandle avtale)

Avtale behandles av (ekstraordinært) årsmøte.

2. Utarbeidelse, innsending og behandling av reguleringsplan (ender (forhåpentligvis) med godkjenning av reguleringsplanen i kommunen)

Informasjon til sameiet

3. byggeplan og salg (utbygger vil trolig kjøre dette parallelt)

Utvidelse av antall eierandeler behandles på (ekstraordinært) årsmøte.

4. utbygging

Informasjon til sameiet

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet stiller seg positiv til å få bygget en ny leilighetsblokk på sameiets eiendom, i tråd med prinsippene i denne saken og vedlagte skisse.

2. Styret får fullmakt til å hente inn mulig utbygger og fremforhandle en avtale. Avtalen skal behandles av (ekstraordinært) årsmøte før signering.

Jørn Roar Moe
2025-01-31

Vedlegg: Skisse/ prinsipp til utbygging

Styrets innstilling

1. Det er ikke kapasitet i styret til å jobbe med en slik sak.
2. Styret kan ikke ta ansvar for et så stort prosjekt hvor den økonomiske siden ikke er sikker nok for sameiet.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet stiller seg positiv til å få bygget en ny leilighetsblokk på sameiets eiendom, i tråd med prinsippene i denne saken og vedlagte skisse. 2. Styret får fullmakt til å hente inn mulig utbygger og fremforhandle en avtale. Avtalen skal behandles av (ekstraordinært) årsmøte før signering.

Vedlegg

6. Vedlegg Skisse prinsipp til utbygging.pdf

Sak 10

Forslag om at styret prioriterer å utbedre ventilasjonsanlegg så fort som mulig

Forslag fremmet av:
Tora Lindheim & Steinar Halsne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

- et godt inneklima er viktig for å ivareta helsen til beboere i en leilighet (spesielt spedbarn som er ekstra sensitive for f.eks. støv)

- Det er anbefalt (og et krav i nyere bygg) at boenheter skal ha en gjennomsnittlig friskluftstilførsel på minimum 1,2 m3 per time per m² gulvareal for å ivareta god helse

- tommelfingerregel er at man skal bytte ca. 50% av luften i en bolig ilp en time

- Relaterte kilder:

1. https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/i/13-2

2. https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/inneklima/inneklima-er-avgjorende-for-helsen/

- det fremkommer av tidligere kommunikasjon fra styret at vi har et svakt ventilasjonsanlegg som blant annet har ført til utfordringer med røyk fra pipe som trekker inn i boenhetene

- i dag er det få muligheter for boenhetseiere til å gjøre egne tiltak for å utbedre inneklima i sin egen leilighet utover det å manuelt sjokklufte når man er hjemme

- forslagsstillere opplever at friskluftstilførselen er mangelfull slik den er i dag

Styrets innstilling

Styret følger vedlikeholdsplanen utarbeidet av OBOS vedr prioritering av vedlikeholdstiltak.
Ventilasjonsanlegget er der ikke nevnt som rehabiliteringsfokus fram til 2030. Men det anmerkes at anlegget

1. bør renses, noe som vil bli gjort når økonomien er blitt noe bedre.
2. Pr i dag er det ikke økonomi til å gjøre noe med ventilasjonsanlegget.

Forslag til vedtak

1. Oppstart av utbedringsprosjekt på ventilasjon ilp kort tid for å ivareta helsen til beboerne i sameiet.-
2. Undersøke mulighet for å utbedre ventilasjon, f.eks. ved å installere mekaniske avtrekksvifter i felles ventilasjonskanal og/eller mulighet for at hver enkelt enhet kan få installert balansert ventilasjon ved å etablere ventilasjonskanaler gjennom fasade.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Styreleder flytter ut av sameiet 03.05, men kan fortsette som ekstern styreleder dersom sameiet ønsker det

Innstilling

Liv Kristin Rabe-Selvåg velges som styreleder

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Liv Kristin Rabe-Selvåg
  Gjenvalg

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR

Jongskollen Boligsameie IV, sameienr 6984

Organisasjonsnummer 976 108 671

TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder Liv Kristin Rabe-Selvåg, Solhaugveien 86A

Styremedlem Arne Birger Aas, Solhaugveien 88C

Styremedlem Kari Wischmann, Solhaugveien 88C

Varamedlem Alexander Sabella, Solhaugveien 90B

Varamedlem Thomas Winther Lieungh, Asta Hanssens vei 75, 1341 Slependen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

Sameiet består av 56 seksjoner. Jongskollen Boligsameie IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976108671, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Solhaugveien 86 A

Solhaugveien 86 B

Solhaugveien 88 A

Solhaugveien 88 B

Solhaugveien 88 C

Solhaugveien 90 A

Solhaugveien 90 B

Gårds- og bruksnummer: 49 / 167

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Jongskollen Boligsameie IV har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON:

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.

STYRETS ARBEID:

Kontaktpersoner i oppgangene:

86 A: Merete Tysdahl

86 B: Olav Mellesmo

88 A: Jan Erik Fredriksen

88 B: Trond Olav Ruistuen

88 C: Kari Wischmann

90 A: Linn Therese Tronstad

90 B: Alexander Sabella

STYREMØTER:

Det har vært avholdt 12 styremøter i perioden.

Eierskifter i 2024

Det har vært foretatt 6 - seks - eierskifter i sameiet i 2024. Salg /overdragelse /utleie av seksjon skal meldes til styret i god tid før det skjer.

VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2024

· Rep av løftemekanisme plastcontainer

· Flytting av kraner i søppelrom 88 A + C til yttervegg

· Hengelås m/ K1-nøkkel på inngang til varmluftpumpe ved sentral for varmtvann

· OBOS utarbeidet ny 5-årig vedlikeholdsplan for sameiet

· Fuktmåling i alle fellesrom

· Helsesjekk av alle store trær

· Ny låssylindre i tavlerom i oppgang 86 A til OL-U-nøkkel (som alle seksjonseiere får pga nøkkelskap til reservenøkle) og OL-H-nøkler- til 86 B, 88A + B + C. nøkler (som kun styre, vaktmester og beboere i 88 A + C skal ha)

· Ny låssylinder i hoveddør 88B

· 3-årig elkontroll på fellesanlegg

· Vaktmester får gammelt søppelrom i 86B til å oppbevare/låse ned sitt utstyr og montere arbeidsbenk. Der er det montert vask med kaldt- og varmtvann fra før.

· Utredning av årsak til vann-inntregning i 2 leiligheter pga snøsmelting på balkonger

· Overtatt søppelcontainer for glass- og metall fra Bærum kommune. Årlig service og vedlikehold er bestilt.

· Nye el-tavler i 88 A + C + 90 A

· Skiftet strømmåler i 3 fellesskap, i 88 A + C + 90A, pga ny varmtvannssentral i 88B

· Ryddet trær og kratt fra fjellskrenten utenfor 86A

· Ny kjellerdør (branndører) i 88 B + C, da hengslene gav seg og ikke kunne repareres (Tretthetsbrudd)

· Alle beboere fått ny nøkkel til tavlerom i 86A, pga nøkkelsafene som er der.

· Alle i 86A + C har fått nøkkel til eget tavlerom pga behov for lager av fellesutstyr.

· Ryddet jord og løsmasser vekk fra området mellom garasjerekkene, innerst mot fjellet.

· Sjekket alle bærevegger i alle leiligheter etter funn av en leilighet hvor en vegg var endret uten at det var søkt om dette.

· Fagmessig kontroll og godkjenning av endret bærevegg i seksjon nr 46

· Erstattet stjålet låskasse til tavlerommet i 88 C

· Opprettet kontrakt med Aktivt Renhold AS om levering og regelmessig vask av matter på innsiden av alle innganger i alle oppganger.

· Reparert skader i puss på fasaden mot øst og syd

· Malt opptrinn på utetrapper i gangveier og ved innganger

· Malt alle rekkverk ved innganger

· Malt gjerder mellom platåer

· Opprettet kontrakt med Feieren AS om rens av avtrekksvifter på pipeløp hver høst

· Montert lås på alle stikk i fellesrom for å unngå lading av batterier til elsykler etc.

· To nye feieluker i 88B nord, pga stengte luker i sentralrommet for varmtvann

· Montert beskyttelsesbeslag på vegg under håndløper, sydlige fasade

· Reparert hengsel ytterdør 88A

· Skiftet sluttstykke og stolpe i lås, ytterdør 90B

1. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2025

· Pipereparasjoner etter videofilming av alle pipeløp

· Vask av mose på garasjetak

· Kontrastmerking av trappetrinn i oppganger

· Sjekke krypkjellere (sprekker etc)

· Oppgradering av gjenstående 3 hovedtavler

· Ventilasjon 88 A+B+C

· Pipevifter

2. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

· Takforvaltningsavtale

· Radonmåling 2030

· Utskifting av gamle vinduer 2026

Jongskollen 04.01.2025
Liv Kristin Rabe-Selvåg, styreleder
Styret i Jongskollen Boligsameie IV

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettert og skyldes lavere økning av felleskostnadene enn først budsjettert.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold i 2024 enn budsjettert.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var negativ på kr - 169 237.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.
Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved en økning av felleskostnadene på 7,88 % fra 01.01.2025.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7,88 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
ORG.NR. 976 108 671, KUNDENR. 6984

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 927 392	3 339 168	4 135 000	4 240 320
Ladeinntekter EL-bil		0	2 789	0	0
Andre inntekter	3	11 680	55 404	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 939 072**	**3 397 361**	**4 135 000**	**4 240 320**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 962	-24 797	-30 000	-26 000
Styrehonorar	5	-166 217	-56 252	-169 000	-151 500
Avskrivninger	14	-40 690	-40 690	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 500	-11 000	-12 000
Andre honorarer		-25 000	-110 410	-31 500	-34 000
Forretningsførerhonorar		-110 153	-104 755	-111 500	-116 000
Konsulenthonorar	7	-171 828	-1 018 030	-260 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 365 655	-14 680 957	-7 976 000	-568 000
Forsikringer		-215 952	-197 916	-210 000	-252 000
Kommunale avgifter	9	-490 387	-402 793	-479 900	-501 000
Ladekostnader EL-bil		-6 006	-5 491	0	0
Energi/fyring	10	-176 181	-95 436	-175 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-363 824	-338 287	-364 495	-379 000
Andre driftskostnader	11	-380 628	-332 203	-373 000	-355 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 547 983**	**-17 416 518**	**-10 191 395**	**-2 735 000**
DRIFTSRESULTAT		**391 089**	**-14 019 158**	**-6 056 395**	**1 505 320**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 842	49 141	0	0
Finanskostnader	13	-1 233 095	-346 073	-1 304 544	-1 224 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 205 253**	**-296 932**	**-1 304 544**	**-1 224 000**
ÅRSRESULTAT		**-814 163**	**-14 316 090**	**-7 360 939**	**281 320**
Overføringer:					
Udekket tap		-814 163	-14 316 090		

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
ORG.NR. 976 108 671, KUNDENR. 6984

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	525 562	566 252
Aksjer og andeler	15	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		**525 862**	**566 552**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 989	10 497
Forskuddsbetalte kostnader		104 682	99 778
Andre kortsiktige fordringer		0	56 041
Driftskonto OBOS-banken		249 544	1 014 449
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 280	4 816
Sparekonto OBOS-banken		26 351	25 432
SUM OMLØPSMIDLER		**390 846**	**1 211 013**
SUM EIENDELER		**916 708**	**1 777 566**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-17 378 375	-16 564 211
SUM EGENKAPITAL		**-17 378 375**	**-16 564 211**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 735 000	11 353 726
SUM LANGSIKTIG GJELD		**17 735 000**	**11 353 726**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 245	24 845
Leverandørgjeld		514 950	6 894 026
Skyldige offentlige avgifter	18	7 155	7 443
Påløpte renter		6 733	46 234
Påløpte avdrag		0	15 398
Annen kortsiktig gjeld		0	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		**560 083**	**6 988 051**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**916 708**	**1 777 566**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 17.02.2025
Styret i Jongskollen Boligsameie IV

Liv Kristin Rabe-Selvåg /s/ Kari Elisabeth Wischmann /s/ Arne Birger Aas /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 927 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 927 392**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg av gammel brannvarslingsanlegg	6 586
Flyttegebyrer	5 094
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 680**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 962
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 962**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 166 217.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 437, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 678
Humid AS	-13 750
OBOS Prosjekt AS	-137 400
SUM KONSULENTHONORAR	**-171 828**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-528 577
Drift/vedlikehold VVS	-410 709
Drift/vedlikehold elektro	-10 664
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-262 737
Drift/vedlikehold brannsikring	-114 470
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 315
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-22 575
Kostnader dugnader	-1 609
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 365 655**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-294 592
Feieavgift	-10 989
Renovasjonsavgift	-184 806
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-490 387**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-176 181
SUM ENERGI / FYRING	**-176 181**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 748
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 475
Annen leiekostnad	-3 952
Renhold ved firmaer	-51 690
Snørydding	-238 444
Andre fremmede tjenester	-5 815
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 350
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 437
Andre kontorkostnader	-19 037
Kontingenter	-14 000
Gave, ikke fradragsberettiget	-19 570
Bank- og kortgebyr	-3 111
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-380 628**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 913
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	658
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 271
SUM FINANSINNTEKTER	**27 842**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 231 115
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 980
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 233 095**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2022	610 350	
Avskrevet tidligere	-44 098	
Avskrevet i år	-40 690	
		525 562
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**525 562**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier andel i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-960 000	
Nedbetalt tidligere	5 713	
Nedbetalt i år	69 371	
		-884 916
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-7 006 882	
Økning 2024	-6 640 000	
Nedbetalt tidligere	6 519	
Nedbetalt i år	154 110	
		-13 486 253
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 434 273	
Nedbetalt tidligere	35 197	
Nedbetalt i år	35 245	
		-3 363 831
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-17 735 000**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 280
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 875
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-7 155**

Til årsmøtet i Jongskollen Boligsameie IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jongskollen Boligsameie IV som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIEVEDTEKTER
for
JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
Organisasjonsnr 976 108 671

Vedtatt på ordinært årsmøte den 10. april 2020.
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 med siste endringer 17 juli 1998 nr. 56. og i samsvar med ny eierseksjonslov av 16.juni 2017 nr 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 14. mars 2000
Endret på ordinært årsmøte den 14. mars 2004, 13. mars 2007, 22. mars 2010, 31. mars 2011, 28. mars 2012, 8. mars 2018 og 10. april 2020

§ 1
Innledning

Eiendommen Solhaugveien 86,88, 90 gnr. 49, bnr.167, i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 1968 delt opp i 56 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er medtatt i skjøtet, oppdelingsbegjæringen, vedtekter og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

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

Disse vedtekter erstatter tidligere tinglyste statutter av 10 sept. 1968.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til to nummererte boder i kjeller, se vedlegg. De fleste eiendomsandeler omfatter også biloppstillingsplass, enten med carport eller med påstående garasjer. Carport og garasje er en del av eiendomsandelen og kan ikke selges separat, bare leies bort.

De rom i kjeller som ikke disponeres eksklusivt av de enkelte seksjonseierne som boder, skal benyttes i overenstemmelse med styrets anvisning.

Videre hører til hver ideelle eiendomsandel 1/56 –del av 3/20 –deler av fellesarealet gnr. 49 bnr 136 i Bærum. Dette arealet benyttes og utnyttes i overensstemmelse med vedtak som blir truffet mellom seksjonseierne av nevnte fellesareal, dette er;

1Jongskollen Boligsameie I 8/20-deler
Jongskollen Boligsameie II 4/20-deler

Jongskollen Boligsameie IV 3/20-deler
Jongskollen Boligsameie V 5/20-deler

Styret i Jongskollen Boligsameie IV har ugjenkallelig fullmakt til å representere boligsameiets eiere i fellesarealsameiet.
Seksjonseier har for øvrig felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier og fellesinnretning.
En ideell eiendomsandel sammen med eksklusiv bruksrett til en bolig, boder og eventuell biloppstillingsplass benevnes seksjon.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

Lading av bil i carport skal kun skje etter at anlegget i den gjeldende carport er oppgradert til å takle dette, samt at ladekabelen skal være forskriftsmessig hengt opp

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

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 saklig grunn.

§ 3
Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

3-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

3-2 Begrenset eierskap for juridiske personer.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:
2a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

3-3 Korttidsutleie av hele boligseksjonen
i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3-4 Endringer
Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

Det er ikke lov å ta hull i vegg fra egen leilighet og ut i fellesområdet (for eksempel for kabling) uten å innhente skriftlig tillatelse fra styret. Arbeid kan ikke igangsettes før tillatelse fra styret er gitt skriftlig. Tilbakeføring av ikke tillatt tiltak må påregnes, på seksjonseiers bekostning. Føringsvei skal være kortest mulig i fellesområde, mellom leilighet og sikringsskap.

Det er ikke tillatt å fjerne eller endre bærevegger

3-5 Overdragelse
Styret og forretningsfører skal ha opplysninger om alle overdragelser. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan gjennomføres.

Ved overdragelse av leilighet krever sameiet et gebyr på kr 1.000, - av kjøper som innbetales til forretningsfører, i tillegg kommer evt. eierskiftegebyr til forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for

brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Eiere av garasje har ansvar for å holde sin garasjeport låst, overtredelse kan medføre erstatningsansvar ved tyveri.

Reglene for parkering ved søppelcontainere skal følges. Ved overtredelse som medfører at renovasjonsbilen ikke får tømt disse, må vedkommende bileier(e) betale gebyret for ny tømming.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Ved utleie plikter seksjonseier å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varighetene av denne. Endringer i seksjonseiers kontaktinformasjon skal meldes til styret.

Det skal være navneskilt med beboers etternavn ved hver enkelt leilighet. Dette bestilles via styret. Det skal være samsvar mellom navn på ringeklokke, postkasse og dørskilt.

Det tillates å holde katt og hund, så fremt de ikke er til sjenanse for andre seksjonseierne.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse.

De seksjonseiere som ikke godtar elektronisk kommunikasjon, har selv ansvar for å sjekke postkasse utenfor 86A. Beskjeder til styret må legges i samme postkasse for dem som ikke godtar elektronisk kommunikasjon.

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all innvendig oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, vegger, dører og vinduer både utvendig og innvendig, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp.

Det er ikke tillatt å øke kapasitet på hovedsikring i eget sikringsskap til mer enn 40A når automatsikringer installeres, da det ikke er nok kapasitet i fellesanlegget.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann og andre sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig

for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Garasjene og carportene skal vedlikeholdes innvendig.

Ved utskifting av vinduer skal dette meddeles styret, styret gir videre instruks om vindustype som skal benyttes.

Enhver skade som oppstår skal umiddelbart meldes styret, inntil bytte av forsikrinsselskap er gjort i 2020.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for skadeinsekter og skadedyr. Ved mistanke om skadeinnsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

Alt vedlikehold/arbeid som blir utført i bruksenheten skal utføres i henhold til de enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser ovenfor boligsameiet, jfr eierseksjonsloven § 34.

§ 6
Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

6-1
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

6-2
Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

6-3
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6-4
Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til seksjon for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6-6
Forvalte garasjeanleggene

§ 7
Endringer av seksjonen, fellesanlegg, fasade og ildsted

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre foreta forandringer i bruksenheten vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive hele eller deler av bærevegger, fjerne eller forandre fellesventilasjon i kjøkken og bad. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markiser og varmepumper eller endring av utvendige farger. Felles ekstriørmessige bestemmelser for fasadene er avgjørende for godkjennelse.

Ved ombygging av ildsted eller montering av nytt ildsted må offentlige krav til ildsted være oppfylt og boligsameiets styre må på forhånd kontaktes for å sikre at ildstedet blir koplet til riktig pipeløp. Seksjonseier må umiddelbart sørge for at montør melder fra til ansvarlig myndighet slik at ildstedet blir godkjent.

§ 8
Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel og styregodtgjørelser.

Boligsameiet betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt eventuell vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til ytre vedlikehold av garasjeanleggene, herunder innkjøp av beis.

6Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Kostnadsbidraget fastsettes av styret. Fordelingsnøkkelen følger sameiebrøken i seksjonsbegjæringen som er lik for alle enhetene - det vil si 1/56

Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet

tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk
Senere reguleringer skjer med samme forholdstall reguleres etter konsumprisindeksen årlig. for samtlige eierseksjoner. Fellesutgiftene

§ 9
Utleie

Leietakeren må skriftlig forplikte seg til å følge boligsameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Ved utleie til hver ny leietager krever sameiet et gebyr på kr 1.000,- av seksjonseier som innbetales til forretningsfører,

Se forøvrig § 3-3

§ 10
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

7**§ 11**
Mislighold

Hvis seksjonseieren vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. lov om eierseksjoner § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som

han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren fravikelse (utkastelse), jfr. etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse av bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12
Årsmøtets myndighet

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni.

Innkallingen skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

8Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer. 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. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før

ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

Møteledelse og protokoll

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

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

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.

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

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.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.begrensninger i bruken av næringsseksjoner
h) beregning av flertallet i sameiet

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 43 første ledd og 47 syvende ledd kreves enstemmighet blant alleseksjonseierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andreseksjonseieres bekostning.

Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

§ 13
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at det sørgs for kontinuitet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret fordeler arbeidoppgavene seg i mellom.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gjort av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen kan signeres elektronisk og den sendes til forretningsfører.

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

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

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.

Styrets representasjonsadgang og ansvar
I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. jfr. lov om eierseksjoner § 60.

§ 14
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 15
Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talsrett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 16
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 17
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 18
Vedtektsendring
Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §27 annet ledd

§ 19

Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Jongskollen Boligsameie IV
Eiere av kjellerboder pr 01.01.2010

Bodoversikten kopieres over fra vedtekter av 01.01.2010

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
TRIVSELSREGLER

(vedtatt april 2008, sist endret på ordinært årsmøte 10.april 2020)
Reglene er til for seksjonseiere og beboere i Jongskollen Boligsameie IV.
Reglene skal være til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø og er et supplement til boligsameiets vedtekter.

A. Den enkelte seksjonseiers ansvar:

1. Bidra til at vårt boligsameie forblir et hyggelig og attraktivt sted å bo

2. Sorter eget avfall og kast det i riktig container

Følg retningslinjer for sortering som gis fra kommunen. Alt avfall skal sorteres.
I tillegg gjelder følgende:

Matavfall:
- La matavfallet renne av seg før det legges i posen
- Ta evt to poser, slik at det ikke blir vått i containeren. Da blir det mindre søl, mindre lukt og færre fluer.

Papir og papp:
- Store kvanta med papp fra for eksempel nye møbler må alle selv sørge for blir levert på godkjent avfallsstasjon. Ellers går containeren full før tiden og vi får problemer med tømmingen.
- All papp skal presses sammen og kuttes i passe store biter.

Spesial-avfall:
- El-avfall som lyspærer, batterier og annet spesialavfall om medisinrester, malingrester og liknende skal ikke kastes i søppelet. Følg veiledning fra kommunen.

Det skal ikke legges eller hensettes noe ved siden av containerne. Alle som bruker anlegget har ansvar for at det holdes ryddig og fritt for avfall og rusk.

Gi beskjed til styret dersom en container blir full før tiden.

3. Hold orden i kjelleren.
   - Bildekk kan oppbevares i bodene eller garasje (ikke carport). Bare sykler, barnevogner, akebrett, skiutstyr i felles veggstativ (der dette er montert) Felles hageredskap/vaskeutstyr og utstyr til tilfluktsrom kan lagres i fellesrommet.
   - **Gassflasker/beholdere skal ikke oppbevares i kjellerboder eller fellesrom** på grunn av eksplosjonsfaren ved gasslekkasje/brann. Den enkelte beboer kan oppbevare gassflasker/beholdere (inntil 11 kg) på egen balkong.

4. Kontroller at utgangsdøren til enhver tid er låst.
   Det skal til enhver tid være samsvar mellom beboer av hver leilighet og skilt på

ringeklokke/postkasse/inngangsdør. Dette av hensyn til nødetaters behov. Alle ringeklokker må være funksjonelle og i drift.

5. Ta hensyn når det gjelder lyd.

Det er dessverre slik at det er meget lytt mellom leilighetene.

- Det skal være stille i perioden kl 23-07
- Boring og snekring skal ikke skje på søn- og helligdager, eller etter kl. 20.00 fra mandag til lørdag. **Boring i betong må imidlertid være avsluttet kl. 1900.**
- All støy på grunn av oppussing eller annen aktivitet skal varsles en uke i forkant slik at naboer kan innrette seg etter dette. Retningslinjer i sameiet skal følges, både til styret og med oppslag i både egen oppgang og de to nærmeste oppgangene, samt med kontaktinfo til både seksjonseier og det / de firma som står for jobben. Og med tidsangivelse for når jobben ventes å være avsluttet.

6. Parkering

- Parkering over flere dager skal ikke skje på platåene, men på baksiden av blokken, i forlengelsen av garasjerekken.
- Carport brukes kun til bil. Skal ikke brukes til lagring av gjenstander/ved el.l. annet enn for et par dager.
- Om vinteren må det ikke parkeres langs hekken langs hagen, da det deponeres snø her under brøytesesongen.
- Parkering på platåene skal skje så nær kantsteinene som mulig, slik at det ikke vanskeliggjør utkjøring fra carporter. I nr. 90 må det spesielt tas hensyn til dette, da platået er 1 m. smalere enn de andre platåene.
- Parker heller ikke i oppkjørslene eller ut i svingen ved oppkjørslene, og plasser bilen så plassen utnyttes optimalt.
- Parkering skal heller ikke skje foran inngangene eller til hinder for andre biler eller foran adkomsten til trappene mellom platåene.
- Det er en forutsetning at de som har garasjer først og fremst bruker disse, fremfor å parkere på platåene over natten.
- Parkeringsforbudet foran søppelcontainerne må overholdes. Ved overtredelse som medfører at renovasjonsbilen ikke får tømt disse, må vedkommende bileiere(e) betale gebyr for ny tømming.

7. Snørydding

- Om mulig flytt bilen før det skal brøytes (over 5 cm snø) eller fjern snø på platået der din bil har hindret brøyting.
- Fjern også snø og strø utvendige trapper og gangstier ved behov. Alle er medansvarlige for å måke og strø foran innganger og carporter ved behov.

8. Bruk av grill på balkong.

Det er tillatt med grilling på beboers balkong, men kun med elektrisk grill eller gassgrill, dog ikke mellom klokken 22.00 og 07.00

9. Røyking

- Røyking er ikke tillatt i trappeoppganger og annet innvendig fellesareal.
- Ved røyking på balkongen stiger røyken opp til etasjen(e) over og inn i soveværelset. Ventilasjonen med undertrykk forsterker dette. Det anmodes derfor at det ved røyking på balkongen vises hensyn til naboene.
- Sigarettstumper skal ikke kastes ut fra balkongen eller ute på fellesarealet.
- Dersom beboerne i leiligheten(e) klager over at røyk siver inn til dem, anmodes man om ikke å røyke på balkongen eller gjøre utlufting av røyk fra stuen gjennom balkongdøren mellom kl. 0700 og 2200. Utlufting av stuen kan skje effektivt og uten sjenanse for naboene gjennom de to midterste stuevinduene.

10. Risting av tepper og avhending av juletrær

- Rist ikke tepper e.l. ut fra verandaen.
- Kast ikke juletrær ut fra verandaen og la de bli liggende gjennom vinteren. Juletrærne kan plasseres i mellomrommet mellom garasjene mot øst før 14.januar. Sameiet sørger for felles avhending av disse.

11. Rømningsveier ved brann

Det er ikke tillatt lagre materialer, møbler og lignende i oppgangen da den er rømningsvei ved brann. I fellesrommet skal ingenting oppbevares foran utgangsdør til hagen. Brennbare gjenstander skal ikke lagres i fellesrom.

12. Ventilasjon

Det må ikke monteres avtrekksvifte over komfyr i kjøkken og på bad som tilkobles felles ventilasjonsanlegg. Dette på grunn av brannfare og fordi kapasiteten på ventilasjonsanlegget er for dårlig slik at det blir tilbakeslag til naboenes leilighet.

13. Dugnad

Vi oppfordrer alle til å være med på dugnad i sameiet og i oppgangen.

14. Flytting / utleie

Meld fra til kontaktpersonen eller styret i god tid før en eventuell flytting eller utleie.
Det skal betales et flyttegebyr til sameiet både ved salg og ved utleie.

15. Lek på eiendommen

- Ballspill eller annen lek skal ikke foregå på platåene, Ulykker kan skje dersom barn løper ut i veien. Parkerte biler kan bli skadet eller vinduer knuses.
- Ballspill skal ikke foregå i hagen på grunn av faren for å knuse vinduer.

Trappevasken er satt bort til et firma, hver annen uke, men den enkelte seksjonseier må ta ansvar for å holde orden i oppgangen og for ekstra rengjøring ved behov, også vegger. Vaskefirmaet gjør hovedrengjøring av oppganger hver vår og vasker utside av og luker i alle søppelcontainere månedlig.

Snørydding, strøing om vinteren og fylling av strøkasser gjøres av et firma. Dersom snørydding eller strøing er mangelfull eller strøkassene blir tomme, må styreleder varsles om

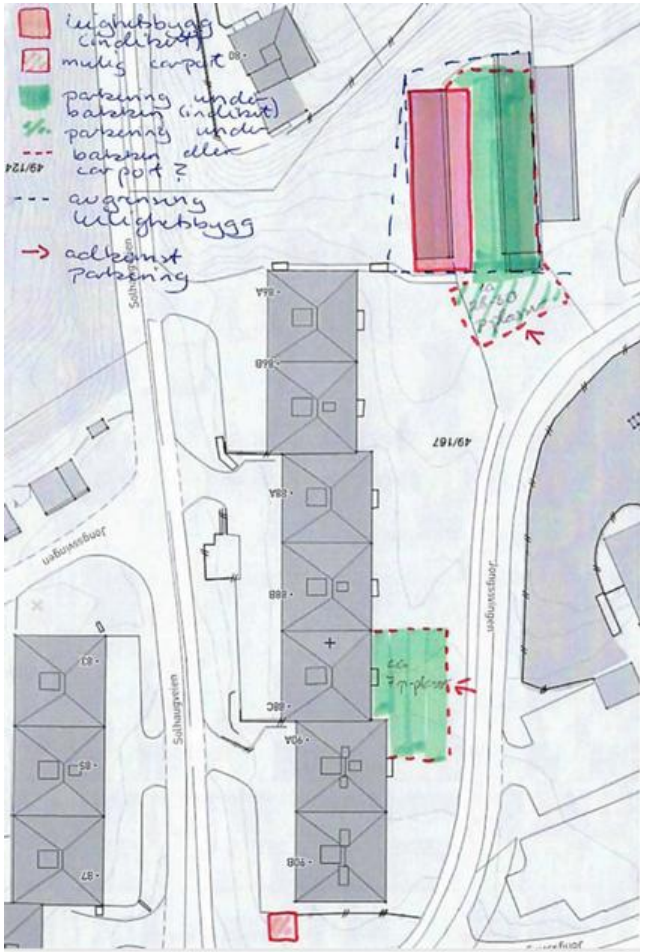
dette umiddelbart. Klager bør dokumenteres ved bruk av bilder som sendes styreleder samme dag

B. Oppgangskontakt

1. Hver oppgang skal ha en oppgangskontakt. Seksjonseierne i den enkelte oppgang velger i samråd med styret sin oppgangskontakt. Oppgangskontakten skal være seksjonseiernes og beboernes nærmeste kontaktperson i saker som angår sameiet. Godtgjørelse gis i form av gavekort på kr 1.55 pr år (2023). Dersom oppgangskontakten skiftes ut før et år er gått, deles summes slik at den tilsvarer antall dager oppgangskontakten har vært aktiv.
2. Instruks for oppgangskontaktene utarbeides av styret og oppgangskontaktene i samråd.

Vedlegg

Skisse/ prinsipp til utbygging



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.03.25
Selskapsnummer: 6984 **Selskapsnavn:** JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

Organisasjonsnummer: 976108671
Møtet ble avholdt 10. mars kl. 18:00, Jong skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Styreleder Liv Kristin Rabe-Selvåg velges som møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, velges som protokollfører. Merete Tysdahl velges som protokollvitne.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 176 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 176 000

✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendringer

Styret foreslår følgende endringer av vedtektene:

Følgende legges til '§ 3-4 Endringer' i vedtektene (markert nedenfor i fet skrift):

3-4 Endringer

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

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

Det er ikke lov å ta hull i vegg fra egen leilighet og ut i fellesområdet (for eksempel for kabling) uten å innhente skriftlig tillatelse fra styret. Arbeid kan ikke igangsettes før tillatelse fra styret er gitt skriftlig. Tilbakeføring av ikke tillatt tiltak må påregnes, på seksjonseiers bekostning. Føringsvei skal være kortest mulig i fellesområde, mellom leilighet og sikringsskap.

Det er ikke tillatt å fjerne eller endre bærevegger.

Følgende legges til '§ 4 Seksjonseiernes plikter' i vedtektene (markert nedenfor i fet skrift):

De seksjonseiere som ikke godtar elektronisk kommunikasjon, har selv ansvar for å sjekke postkasse utenfor 86A. **Beskjeder til styret må legges i samme postkasse for dem som ikke godtar elektronisk kommunikasjon.**

Fullstendige vedtekter med endringer markert i rødt følger vedlagt.

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringene godkjennes

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. Endring av sameiets trivelsregler

Styret foreslår diverse endringer av sameiets trivelsregler. Fullstendig trivelsregler følger vedlagt med endringer markert i rødt.

Forslag til vedtak:
De foreslåtte endringene til trivselsreglene godkjennes

✓ **Vedtatt. Med unntak av punkt 15 'Lek på eiendommen' kulepunkt nr. 2 "Ballspill skal ikke foregå i hagen på grunn av faren for å knuse vinduer", dette punktet ble ikke vedtatt.**

9. Forslag til salg av utbyggingsrett

Fremmet av: Jørn Roar Moe

Bakgrunn for forslaget

Boligsameiet har et relativt stort lån (det maksimale vi kan ha), og vi har relativt store månedlige husleiekostnader. I tillegg er det fremdeles et utbedringsbehov på visse områder, selv om det ikke

Boligsameiet har derimot en relativ stor tomt, med potensial for utbygging. Salg av utbyggingsrett vil tilføre

Konkret forslag

Vi selger ut rettigheten til å sette opp en blokk hvor dagens parkeringsanlegg er, med parkeringsanlegg under den nye blokken og under bakken. Se skisse på side 3

Dagens garasjer forutsettes erstattet i parkeringsanlegget som etableres under bakken, samt i et nytt underjordisk garasjeanlegg i hagen (det forutsettes gravd litt ned, og at det blir etablert hage på taket)

Jeg foreslår salg av bygningsrett (og dermed mer bebyggelse på dagens tomt) i stedet for å skille ut tomt å selge. Dette fordi jeg tenker vi tjener på å få flere inn i sameiet, samt at reguleringsprosessen blir noe mere komplisert hvis en mindre tomt legges til grunn.

Hva får vi igjen for det?

a) inntekter til sameiet:

Her blir det noen forutsetninger, men med en salgsverdi på kr 15.000 per m² BRA og 1500 m² gir det 22.5 mill kr. Bygging av nye parkeringsplasser må trekkes fra. Antar 24 stk a 0,5 mill som blir 12 mill kr. Dette gir ca 10 mill kr. I tillegg vil evt andre krav, utbetalingstidspunkt mm påvirke prisen

b) lavere husleie

Forutsetter at deler av inntektene går til nedbetaling av noe av gjelden, samt at det blir kanskje 20 nye leiligheter i sameiet som bidrar inn til felleskostnadene

c) nyere og bedre parkeringsmuligheter

Parkering i nytt underjordisk varmt garasjeanlegg hvor vi kan få inn en større bil. (Men mister kanskje lagermuligheten egen garasjeplass gir)

Hva annet kan vi kreve

Vi kan kreve mye, men alt vil påvirke hvor mye vi får for bygningsretten/ tomta. Men det kan eksempelvis være:

· Bod i tilknytning til garasjeplassene som må erstattes

· En bod ved hver innkjøring hvor el-sykler og el-sparkebrett kan lades

· Et felleshus for selskaper eller annet ?

· osv

Ulemper

· Bråk og parkeringsproblemer i anleggsfasen, som vi må regne med tar 18- 24 måneder.

· Redusert solforhold og utsikt for søndre oppgang og i hagen, spesielt midt på dagen.

· Prosessen vil ta tid. det er først kjøp, så regulering, og så bygging. Totalt vil det trolig minst være mellom 5 og 7 år fra kontrakt er signert til bygg er ferdig.

Annet

· Vi må holde egne utgifter lave. Vi kan bl.a forutsette at kjøper betaler for vår juridisk bistand til avtalen (etter at vi har valgt samarbeidspartner)

· Midlertidig parkering må trolig bli i hagen. Det kan kanskje være mulig å få etablert underjordisk parkeringsanlegg i hagen først, men det vil påvirke prisen.

Videre fremdrift, hvis årsmøtet sier ja

1. Skaffe utbygger (avklare rammer, forbereder tilbudsforespørsel, velge utbygger, fremforhandle avtale)

Avtale behandles av (ekstraordinært) årsmøte.

2. Utarbeidelse, innsending og behandling av reguleringsplan (ender (forhåpentligvis) med godkjenning av reguleringsplanen i kommunen)

Informasjon til sameiet

3. byggeplan og salg (utbygger vil trolig kjøre dette parallelt)

Utvidelse av antall eierandeler behandles på (ekstraordinært) årsmøte.

4. utbygging

Informasjon til sameiet

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet stiller seg positiv til å få bygget en ny leilighetsblokk på sameiets eiendom, i tråd med prinsippene i denne saken og vedlagte skisse.

2. Styret får fullmakt til å hente inn mulig utbygger og fremforhandle en avtale. Avtalen skal behandles av (ekstraordinært) årsmøte før signering.

Jørn Roar Moe
2025-01-31

Transaksjon 09222115557541189016 Signert MLKR, PCT, P

Vedlegg: Skisse/ prinsipp til utbygging

Styrets innstilling

1. Det er ikke kapasitet i styret til å jobbe med en slik sak.
2. Styret kan ikke ta ansvar for et så stort prosjekt hvor den økonomiske siden ikke er sikker nok for sameiet.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. 19 stemmer imot og 2 stemmer for.

10. Forslag om at styret prioriterer å utbedre ventilasjonsanlegg så fort som mulig

Fremmet av: Tora Lindheim & Steinar Halsne

Bakgrunn:

- et godt inneklima er viktig for å ivareta helsen til beboere i en leilighet (spesielt spedbarn som er ekstra sensitive for f.eks. støv)

- Det er anbefalt (og et krav i nyere bygg) at boenheter skal ha en gjennomsnittlig friskluftstilførsel på minimum 1,2 m3 per time per m² gulvareal for å ivareta god helse

- tommelfingerregel er at man skal bytte ca. 50% av luften i en bolig ilp en time

- Relaterte kilder:

1. https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/i/13-2

2. https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/inneklima/inneklima-er-avgjorende-for-helsen/

- det fremkommer av tidligere kommunikasjon fra styret at vi har et svakt ventilasjonsanlegg som blant annet har ført til utfordringer med røyk fra pipe som trekker inn i boenhetene

- i dag er det få muligheter for boenhetseiere til å gjøre egne tiltak for å utbedre inneklima i sin egen leilighet utover det å manuelt sjokklufte når man er hjemme

- forslagsstillere opplever at friskluftstilførselen er mangelfull slik den er i dag

Styrets innstilling

Styret følger vedlikeholdsplanen utarbeidet av OBOS vedr prioritering av vedlikeholdstiltak.
Ventilasjonsanlegget er der ikke nevnt som rehabiliteringsfokus fram til 2030. Men det anmerkes at anlegget

1. bør renses, noe som vil bli gjort når økonomien er blitt noe bedre.
2. Pr i dag er det ikke økonomi til å gjøre noe med ventilasjonsanlegget.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder flytter ut av sameiet 03.05, men kan fortsette som ekstern styreleder dersom sameiet ønsker det

Innstilling
Liv Kristin Rabe-Selvåg velges som styreleder

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Liv Kristin Rabe-Selvåg

Følgende stilte til valg:
Liv Kristin Rabe-Selvåg

Transaksjon 09222115557541189016 Signert MLKR, PCT, P

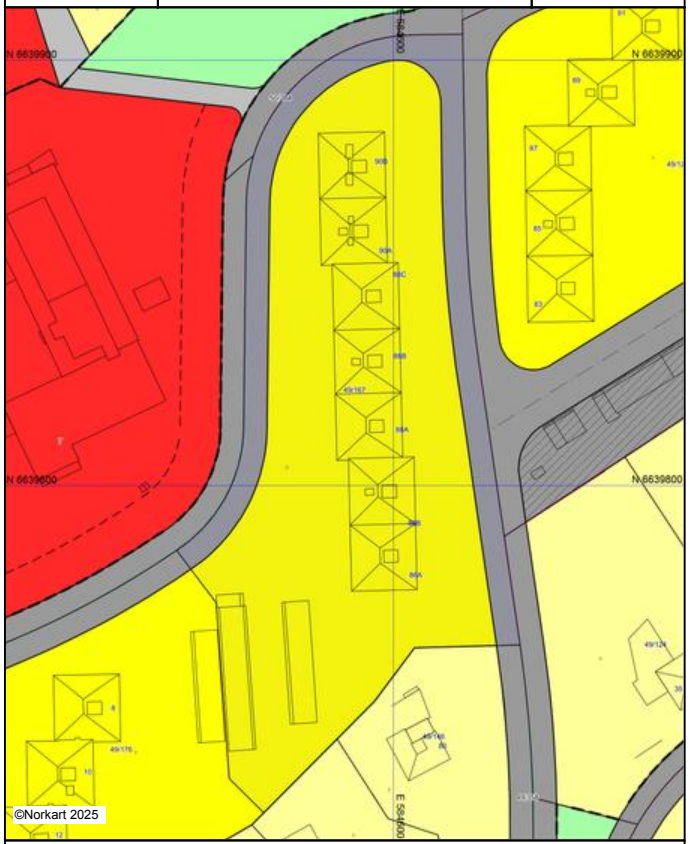
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 49/167/0/46
Adresse: Solhaugveien 90A
Dato: 25.08.2025
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Annet friområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

Nordvik

Kontaktinformasjon



storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 45-0062/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Solhaugveien 90A 1337 SANDVIKA

Betegnelse: Gnr 49, bnr 167, snr 46 (ideell andel 1/1) / Gnr 49, bnr 136 (ideell andel 3/1120) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no