Solhaugveien 77



Velkommen til

Solhaugveien 77



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

SANDVIKA/JONG

Lys og innbydende 4-roms selveierleilighet med kort vei til alt - God standard - Solrik balkong - Parkering i carport

Prisantydning	5 900 000,-
Fellesgjeld	111 374,-
Omkostninger	151 620,-
Totalpris	6 162 994,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 000,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	99 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1965

Megler	Andreas Solberg
Telefon	454 41 638
E-post	andreas.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Solhaugveien 77 er en flott, gjennomgående 4-roms leilighet med store fine vindusflater. Her kan du flytte rett inn. Du bor tilbaketrukket og usjenert i grønne flotte omgivelser.
- Leiligheten har god standard og ligger i 2. etg. Den har en praktisk romløsning, stor lys stue med peis og delikat bad med integrert badekar. Utgang til vestvendt balkong med fin ettermiddags/kveldssol og en romslig spiseplass på kjøkkenet med fin utsikt mot en liten skog.

- En gangvei nedenfor fører direkte til Sandvika sentrum med Storsenteret, spisesteder, kino mm. Rett ved er Kalvøya med fine uteområder og badestrand. Utmerket buss/tog tilbud med kun 12 min til Oslo Sentrum

- Kort vei til skole/barnehage
- Ingen gjennomgangstrafikk
- 2 kjellerboder
- Carport ved inngangsdør
- Godt med parkering for besøkende

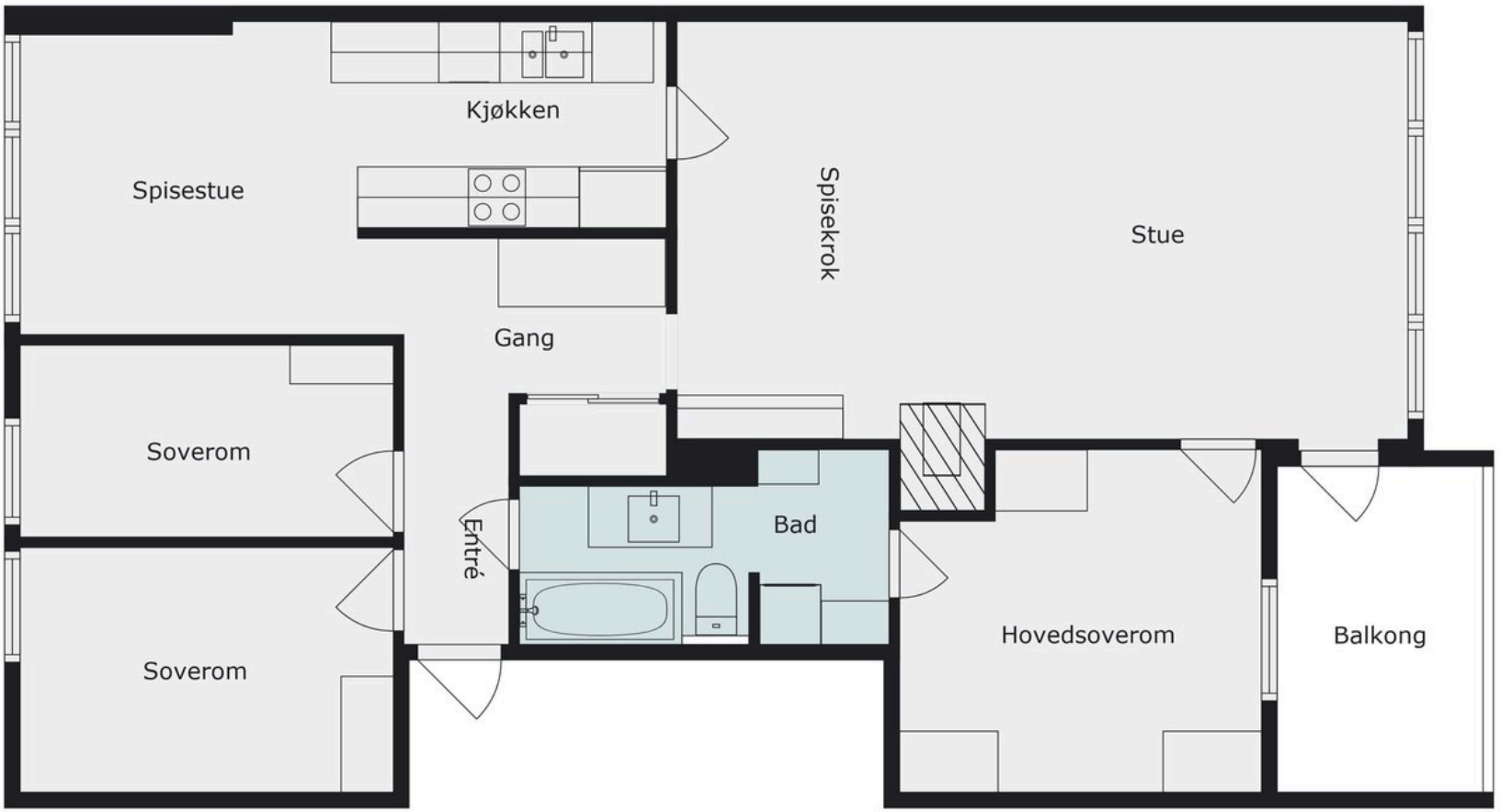
Arealer og innhold

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

Beskrivelse

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

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod i kjeller.
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 7 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

























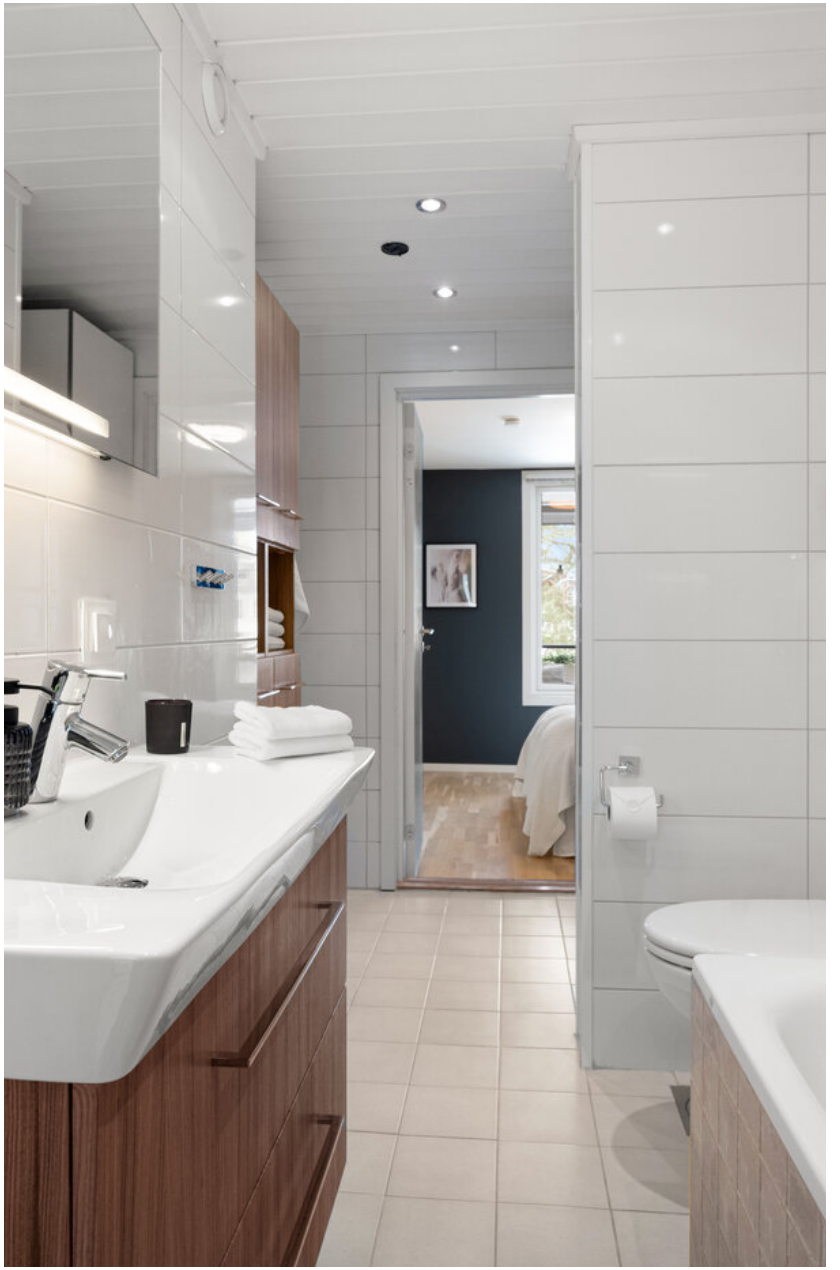


































Informasjon

Solhaugveien 77

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0121/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Solhaugveien 77, 1337 SANDVIKA
Gnr 49, bnr 173, snr 15 / Gnr 49, bnr 136 (ideell andel 4/640) i Bærum kommune

Selger
Margaretha Slåtto

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
111 374,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 011 374,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
150 270,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 620,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 320,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 162 994,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 175 694,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
2

Antall soverom
3

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

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 92 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 3 soverom.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod i kjeller.
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 7 kvm.

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.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og har følgende planløsning:
Gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom. Det medfølger i tillegg to boder i kjeller på 3 og 4 kvm.

Standard

Dette er en lys og innbydende leilighet fra 1965 med usjenert beliggenhet i 2. etasje. Det er enkel adkomst til leilighetsplan via trapp. En praktisk leilighet med god planløsning. Entré med stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Stor stue med store vindusflater og gode møbleringsmuligheter. Peisovnen sørger for en jevn og god innetemperatur. Utgang fra stue til vestvendt balkong på 6 kvm. med gode solforhold. Kjøkkenet har egen spisestuedel som gjør at du kan være sosial med gjestene samtidig som du lager mat. De tre soverommene er av god størrelse og har oppbevaringsmuligheter i garderobeskap. Det medfølger i tillegg ekstra oppbevaring i to kjellerboder.

Leiligheten er velholdt med god standard. Overflater av fliser, laminatfliser og trestavs parkett, samt sparklede og malte overflater. Det må alltid påregnes noe overflatebehandling av brukte boliger. Lyse og delikate fargevalg gjør det enkelt å flytte rett inn eller sette sin egen personlige stil. Kjøkkeninnredningen fra Ikea har hvite, profilerte fronter, noen fronter med frostet glass, ventilator over kokesonen og oppvaskkum. Det er lagt fliser på veggen mellom benkeplatene i heltre og overskapene med belysning. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert automatisk vannstopper. Benkeplate, skyllekum, fliser på vegg, induksjonstopp og stekeovn var nytt i 2018.
Pent baderom fra 2012 med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet har glatt baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med integrert belysning og oppbevaring i underskap med skuffer. Videre har rommet veggmontert toalett, badekar med dusjutstyr og adskilt vaskeromsdel med opplegg for vaskemaskin og oppbevaring i skap.

Teknisk:
- 150 liter varmtvannsbereder på baderommet
- 30 liter varmtvannsbereder på kjøkken
- Rør i rør systemer
- Sikringstavle montert i felles gang

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser, laminatfliser og trestavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tak: Malt panel i bad. Pusset og malte overflater for øvrig.

Nøkkelopplysninger:
- Innbydende og lys eierleilighet
- Kort gangavstand til Sandvika Sentrum
- Umiddelbar nærhet til både barnehage og skole
- Ingen gjennomgangstrafikk
- Gode kollektivmuligheter i nærområdet
- Beliggenhet i 2. etasje
- Entré med laminatfliser og oppbevaring i skyvedørsgarderobe
- Romslig stue med store vindusflater og gode møbleringsmuligheter
- Vestvendt balkong på 6 kvm.
- Kjøkken med integrerte hvitevarer og tilhørende spisestue
- Tre gode soverom med oppbevaring i garderobeløsning
- Pent baderom fra 2012 med badekar og opplegg til vaskemaskin
- Lagringsplass i to kjellerboder med enkel tilgang
- Parkering i carport med opplegg for montering av elbillader
- Stor fellesbod til parkering av sykler

Parkering

Leiligheten disponerer én plass i carport i 1. etasje. Ellers godt med gjesteparkering på sameiets tomt. Mulighet for installasjon av elbillader.

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: Bad rehabilitert 2012 av Rørkompaniet AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012 av Rørkompaniet AS. Ref tidligere eier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henviser til tidligere eier og arbeid gjort av Rørkompaniet AS i 2012

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: Bærum Blikk og Ventilasjon AS, september 2024

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT elektro AS, gjennomført høst 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Henviser til kommentar fra tidligere eier som opplyste at det har blitt utført tilsyn på el-anlegget høst 2021.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Ja
Beskriv: Bærum Blikk og Ventilasjon AS gjorde utbedringer på

ventilasjonsanlegget på taket for å redusere støyproblematikk høst 2024.

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? Salgsoppgave 2021

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Sameiet har lagt opp infrastruktur for elbillading i alle carporter og garasjer. Infrastrukturen blir lagt opp slik at alle plasser vil kunne få tilgang på inntil 7,2 kW ladeeffekt (32 A – 1-fase), avhengig av antall biler som lader samtidig (smart strømstyring/balansering). Løsningen inkluderer kun den tekniske infrastrukturen som skal til for å kunne sette opp ladeboks (uttak). Ladeboks på den enkelte plass er ikke inkludert og må selv kjøpes.

Bygningssakkyndig

Are Viggen

Byggemåte

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:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 grunnet svakt fall mot sluk og svak fall fra terskel til sluk, 10 til 15 mm.
Referanse nivå er 25 mm.
5.1 Balkonger, verandaer og lignende
TG2 grunnet lavt rekkverk, dagens krav er 1,0 meter.
6.3 Ventilasjon
TG2 grunnet manglende avtrekk fra kjøkken via kanal til tak.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Følgende medfølger ikke: bilder og andre pyntegjenstander følger ikke med, heller ikke skjenker, og opphengt Bolia hylle i stue.

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 må leietaker godkjennes av styret 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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

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

Oppvarming

Varmekabler på badet forøvrig panelovner. Åpen peis i stue. Sameiet har oppgradert pipe. Egen varmtvannsbereder på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at forbruket for 2024 var 10446 kwh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene er fordelt som følger:
Avdrag lån 1 kr 1003
Felleskostnader kr 4385
Renter og omkostninger lån 1 kr 612

Inkludert i felleskostnadene er bl.a. kommunale avgifter, renovasjon, TV/Internett, bygningsforsikring, forvaltning, revisjon, grøntarbeider, snøbrøyting/strøing/feiing, strøm fellesarealer, syrehonorar m.m

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Innboforsikring
- Strøm
m.mm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 565 870,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 62 634 810,- 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 II, orgnr. 971258349

Om sameiet

Jongskollen Boligsameie II omfatter eiendommene Solhaugveien 71, 73, 75 og 77 på gnr 49 bnr 173 og 4/20 deler av fellesarealet gnr 49 bnr 136 i Bærum. Kommune.
Det er 32 seksjoner i sameiet, hver seksjon disponerer to boder i kjelleren.

Selger opplyser at følgende er arbeid er gjennomført de siste årene:
- skogrydding og trefelling
- utskiftning av enkelte dørlåser i 2022
- malerarbeider på deler av fasaden i 2023 og 2024
- rehabilitering av tak i 2024
- oppgradering av el-tavler og montering av infrastruktur for elbil-lading i 2024-2025, samt utbedring av ventilasjonsanlegg.

Info fra styret: Det ble gjort låneopptak på kr 600 000 med 15 års løpetid for takrehabiliteringen. Det øvrige ble dekket gjennom ekstraordinær innbetaling fra sameierne.

Felleskostnadene ble justert fra 1. mars. Noen ytterligere justering er ikke planlagt pr. nå, men styret vil vurdere ved årsslutt om evt. Endringer i kommunale avgifter o.l. gir grunnlag for ny justering for 2026.

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 111 374,- pr. 06.03.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 22238819656, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.03.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 174
Saldo per 06.03.2025: 588 552
Andel av saldo: 18 392
Første termin/første avdrag: 28.09.2024 (siste termin 28.08.2039)

Lånenummer: 22238819664, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.03.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 06.03.2025: 2 975 425
Andel av saldo: 92 982
Første termin/første avdrag: 28.09.2024 (siste termin 28.09.2031)

Fellesformue

Kr 1 395,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet har dugnad en gang i året.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring
Polisenr. 3441937

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 631 kvm (Eiertomt)
Fellesarealet er pent opparbeidet med plenarealer, diverse beplanting, lekeapparater, parkbenker, asfalterte adkomstveier, oppmerkede parkeringsplasser og garasjer. Enkel sti ned mot Sandvika sentrum.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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. Nærmeste bussholdeplass er "Jongsstubben" som ligger ca. 3 min gange fra boligen. Det er også kort gangavstand til Sandvika stasjon som regnes som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog. Fra Solhaugveien 77 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 Gardemoen tar det ca. 40 min med flytoget.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av leiligheter i lave blokker samt rekkehus og eneboliger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for "Solhaugvn 71-73-75-77" datert 25.01.1967
Det foreligger ferdigattest for "fasadeendring av blokker" datert 14.12.2012
Det foreligger ferdigattest for "renovering av skorstein" datert 07.12.2021

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

Boligen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner
Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser
Delarealer Delareal 5 632 m
KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavnH550
Delareal 5 630 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1959055
Navn JONGSMARKA II
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03.06.1960
Bestemmelser
Delarealer Delareal 1 m
Formål Felles lekeareal
Delareal 777 m
Formål Felles garasjeanlegg
Delareal 706 m
Formål Kjørevei
Delareal 4 048 m

Formål Blokkbebyggelse
Id 2001033
Navn KJØRBO MAGASINLEIR
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.01.2007
Bestemmelser
Delarealer Delareal 99 m
Formål Kjørevei
Feltnavn T3

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

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/49/173/15:
18.11.1975 - Dokumentnr: 18014 - Urådighet
Rettighetshaver: Jongskollens Boligsameie Ii
Org.nr: 971 258 349
Overdragelse skal godkjennes av styret
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1975 - Dokumentnr: 18014 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om at sameierene ikke har forkjøps-, oppløsnings- eller utløsningsrett.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1976 - Dokumentnr: 3211 - Erklæring/avtale
Skjøte med bestemmelse om plikt til å følge sameiets vedtekter, medlemskap i Vel m.v.

18.11.1975 - Dokumentnr: 18014 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/32
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

3201/49/136:
18.11.1975 - Dokumentnr: 18014 - Urådighet
Rettighetshaver: Jongskollens Boligsameie Ii
Org.nr: 971 258 349
Overdragelse skal godkjennes av styret
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1975 - Dokumentnr: 18014 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om at sameierene ikke har forkjøps-, oppløsnings- eller utløsningsrett.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1976 - Dokumentnr: 3211 - Erklæring/avtale
Skjøte med bestemmelse om plikt til å følge sameiets vedtekter, medlemskap i Vel m.v.

18.11.1975 - Dokumentnr: 18014 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/32
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 032 SEKSJONER

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 100,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr stk. - 3 stk for prisen av 1 kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 135 710,- 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 14. mars 2025

Megler

Andreas Solberg, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Solhaugveien 77

Solhaugveien 77

Nabolaget Jong - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	4 min 0.4 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Sandvika videregående skole 460 elever	13 min 1.1 km
Holmen videregående skole 76 elever	7 min 5 km

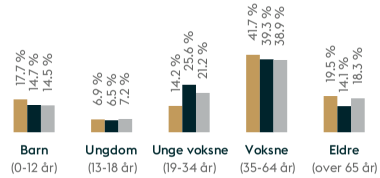
Offentlig transport

Jongsstubben Linje 201	4 min 0.3 km
Slependen stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 17.8 km
Oslo Gardermoen	53 min

Barnehager

Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	5 min 0.4 km
International Montessori barne... 23 barn	6 min 0.5 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (... 104 barn	15 min 1.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Jong skole	4 min
Bjørnegård idrettsanlegg	15 min
FitnessRoom Sandvika	12 min
Fresh Fitness Sandvika	12 min

«Sentralt, stille, nær alt vi treng»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Solhaugveien 77
1337 Sandvika

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 12/03/2025

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: 173
Hjemmelshaver:	Margaretha Schigi Slåtto
Seksjonsnummer:	15
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1965
Tomt:	5.632 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Bærum
Befaringsdato:	07.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig / privat

OM TOMTEN:
Tomt sameie / borettslag 5.632 m2, pent opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong. 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

ANNET:
Sameie Solhaugveien 77. Byggeår 1965.
4 roms leilighet i 2 etasje, balkonger og 2 boder i kjeller.
Carport med mulighet for lader.

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

Oppvarming, varmekabel bad, øvrige rom el panel ovner, samt åpen peis stue. Sameie har oppgradert pipe.
Egen varmtvanns bereder plassert i bad.

Ventilasjon, mekanisk avtrekk fra bad via kanal til tak med vifte. Kjøkken mangler avtrekk.
Kjøkken ventilator med kullfilter. Øvrige rom vindus ventiler.

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

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema 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 bad, gang og kjøkken øvrige rom parkett.
Vegg, fliser bad 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:

Ingen.

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 2	92				92	
Balkong				6		
Bod kjeller		3				
Bod kjeller		4				
SUM BYGNING	92	7			92	
SUM BRA	99					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Carport		15				
SUM BYGNING		15				
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, gang og 3 soverom.

BRA-e:
Bod kjeller 3,0 og 4,0 m2.
Carport ca. 15,0 m2, med mulighet for lader.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

P-rom: Kjøkken, stue, bad, gang og 3 soverom.
S-rom: ingen

Boder kjeller 3,0 og 4,0 m2.
Carport med mulighet for lader.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Margaretha Schirgi Slåtto

©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.

12/03/2025

Are Viggen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
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 oppusset 2012, av tidligere eier, opplyst av eier.
Fliser vegger 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad oppusset 2012, av tidligere eier, opplyst av eier.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet svakt fall mot sluk og svak fall fra terskel til sluk, 10 til 15 mm. Referanse nivå er 25 mm.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
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.

Plast sluk 1 stk. 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 baderom bygget av siporex / mur.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: NB! det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse og material valg.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012 / 1965

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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.

Kjøkken innredning ukjent oppgradert, med profilerte fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

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 og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulv skjevhet målt snitt med laser til +/- 10 / 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 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 isolerglass i trekarm og fra 2012.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra ca. 2005.

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

Merknader:

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Balkong 6,0 m2, vest vendt, betongdekke malt. Rekkverk i mur / teglstein og stål, 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 2012 / 1965

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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.

Vvs innvendige stigeledninger fra 1965. Røranlegg i leiligheten fra ca. 2012 / 1965.
Bad, vegg monterte toaletter, servant m/skap og badekar m/dusj.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Fordelerskap plassert bak vaskemaskin / tørketrommel, med drens til sluk. Ikke sjekket.

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

Merknader: NB! Eier har ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse og material typer.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Beredrens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Egen bereder plassert på bad, 150 liter fra 2012.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1965

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Mekanisk avtrekk bad, via kanal til tak m/vifte og friskluftstilførsel via spalte under dører.
Kjøkken ventilator med kullfilter.
Øvrige rom vindus ventiler.

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

Merknader: TG2 grunnet manglende avtrekk fra kjøkken via kanal til tak.

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 2021

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1965

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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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 med skru- og automatsikringer, samt 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 2012.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot byggedato sitt krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Merknader: NB! Eier har ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse og material typer.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
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 Overflate gulv
TG2 grunnet svakt fall mot sluk og svak fall fra terskel til sluk, 10 til 15 mm. Referanse nivå er 25 mm.

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

6.3 Ventilasjon
TG2 grunnet manglende avtrekk fra kjøkken via kanal til tak.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Slåtto, Margaretha Schirgi	9578-5997-4-2199208	2025-03-11 08:56:11

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0121/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solhaugveien 77, 1337 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Margaretha Slåtto

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441937
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

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: Bad rehabilitert 2012 av Rørkompaniet AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012 av Rørkompaniet AS. Ref tidligere eier.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henviser til tidligere eier og arbeid gjort av Rørkompaniet AS i 2012

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: Bærum Blikk og Ventilasjon AS, september 2024

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT elektro AS, gjennomført høst 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Henviser til kommentar fra tidligere eier som opplyste at det har blitt utført tilsyn på el-anlegget høst 2021.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er installert opplegg for el.billader

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Bærum Blikk og Ventilasjon AS gjorde utbedringer på ventilasjonsanlegget på taket for å redusere støyproblematikk høst 2024.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2021

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?
Ja

Beskriv: Sameiet har lagt opp infrastruktur for elbillading i alle carporter og garasjer. Infrastrukturen blir lagt opp slik at alle plasser vil kunne få tilgang på inntil 7,2 kW ladeeffekt (32 A – 1-fase), avhengig av antall biler som lader samtidig (smart strømstyring/balansering). Løsningen inkluderer kun den tekniske infrastrukturen som skal til for å kunne sette opp ladeboks (uttak). Ladeboks på den enkelte plass er ikke inkludert og må selv kjøpes.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0121/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Slåtto, Margaretha Schirgi	**2025-03-11**

Identifikasjon

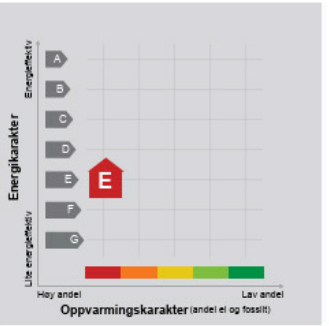
bankID Slåtto, Margaretha Schirgi

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Solhaugveien 77
Postnummer	1337
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	173
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6689337
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-91663
Dato	13.03.2025



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)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Etterisolering av yttervegg**

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	1965
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
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/om-energiattesten/).

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

Plikten 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: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

SAMEIEVEDTEKTER

for

Jongskollen Boligsameie II

med endringer vedtatt i sameiermøte ~~14.05.1985~~20.04.2004

---

§ 1

Eiendommen Solhaugveien 71, 73, 75 og 77, Gnr 49, Bnr 173 og 4/20-deler av fellesarealet Gnr 49, Bnr 136 i Bærum, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av oktober 1975 Delt opp i 32 ideelle eiendomsanparter (seksjonsnr). Alle bestemmelser som er inntatt i skjøte fra A/S Jongskollen Byggeselskap II, oppdelingsbegjæringen og husordensregler er bindende for sameierne, og overdragelse av seksjonene må kun finne sted på de vilkår som er nevnt i de nevnte dokumenter og disse vedtekter.

§ 2

Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til en individualisert leilighet og to boder i kjelleren samt i den utstrekning det tidligere har tilligget den enkelte aksjeleilighet, biloppstillingsplass/er enten med påstående garasje/r som eies av vedkommende som disponerer plassen/e ~~(bilplassene 1 til og med 13)~~, eller plasser uten overdekning ~~(bilplassene 14 til og med 16)~~ eller carport ~~(bilplassene 17 til og 32)~~. Parkeringsplassene ved veien eies av sameie og skal fortrinnsvis brukes til gjesteparkering eller de skal disponeres etter styrets anvisning.

De rom i kjeller som ikke disponeres eksklusivt av de enkelte sameiere, skal disponeres i samsvar med styrets anvisning.

~~Til enhver ideell eiendomsandel hører også 1/32-del av medlemsinnskuddet i Den Østenfjeldske Bykredittforening. For det tilfelle at en sameier innløser sin del av dette lånet og en forholdsmessig del av medlemsinnskuddet derved blir frigitt, tilfaller den frigitte del (kr ___) den som har innløst sin del av lånet, i fall foreningen i det hele tatt samtykker i en slik innfrielse.~~

Til enhver ideell eiendomsandel hører også 1/32-del av 4/20-deler av fellesarealet Gnr 49, Bnr 136 i Bærum. Dette areal benyttes og utnyttes i samsvar med vedtak som blir truffet mellom sameierne av fellesarealet. Styret har ugjenkallelig fullmalt til å representere boligsameiets eiere i fellessameiet.

§ 3

Sameierne har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sine seksjoner. Salg skal fortrinnsvis skje til privatpersoner. Ved salg og bortleie av seksjonene må styrets skriftlige godkjennelse foreligge på forhånd. Godkjennelse kan bare nektes på saklig grunnlag. Styret kan nekte salg av en seksjon til et firma, aksjeselskap eller institusjon. Ved bortleie plikter sameieren å gjøre leietakeren kjent med bestemmelsene i nærværende vedtekter og husordensregler.

Boligene må kun benyttes til beboelse.

§ 4

Sameierne fraskriver seg forkjøps- løsnings- og oppløsningsrett som de ellers etter norske rett måtte ha. Denne bestemmelse gjelder ikke mellom sameierne av en og samme seksjon, hvor avtalen mellom disse sameierne er avgjørende.

§ 5

Sameierne plikter selv å sørge for forsvarlig vedlikehold av den leilighet med boder og carport/biloppstillingsplass vedkommende har eksklusiv bruksrett til. Herunder hører all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål og sisterne samt istandsettelse og oppstakning av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

Boligen skal behandles med aktsomhet, og sameierne må selv erstatte eller utbedre all skade i denne uten opphold. Det er å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter om dette ikke skjer uten ugrunnet opphold, og styret kan la manglende vedlikehold eller utbedring av skader bli utført for vedkommende sameiers regning etter at skriftlig varsel om dette er gitt vedkommende.

Det er også å anse som vesentlig mislighold om seksjonenes beboere etter skriftlig oppfordring ikke retter seg etter husordensreglene som er bilag til disse vedtekter, eventuelt med de endringer som måtte bli vedtatt på sameiermøtene.

§ 6

Sameierne må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV – antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene.

§ 7

Hver seksjon dekker 1/32-del av utgiftene til eiendommens drift, ytre vedlikehold med videre i samsvar med selskapets årsregnskaper. Av hensyn til selskapets likviditet utlignes disse utgifter forskuddsvis pr måned på grunnlag av årsbudsjett oppsatt av styret. I tillegg blir å innbetale månedlige beløp til avsetninger ~~til disposisjonsfond (omkostningstilskudd)~~, etter fastsettelse på det årlige ordinære sameiemøtet. Samtidig forplikter sameierne seg til å betale 1/12-del av de årlige renter, avdrag og administrasjonsbidrag som faller på den del av de samlede lån som sameierne overfor sameiet har påtatt seg -det personlige ansvar for. Disse ytelser skal erlegges forskuddsvis innen den 01. i hver måned.

Eventuelle forhøyelser trer i kraft med minst èn måneds varsel.

Unnlatelse av å betale inne 14 dager etter påkrav fra styret, enten det gjelder forskuddsbidrag eller sluttbidrag, anses som vesentlig mislighold.

§ 8

Hvert år innen utgangen av ~~mars~~ april måned skal det med minst 8 dagers varsel innkalles til sameiermøte. Sammen med innkallingen skal følge styrets årsberetning, revidert regnskap, budsjett samt eventuell saksliste for øvrig.

Sameierne kan møte med fullmakt som i så fall må fremlegge skriftlig fullmakt. Hver seksjon har èn stemme.

Sameiermøtet ledes av styrets formann.

Sameiet ledes av et styre som velges på sameiermøtet og som består av 4 medlemmer. Så vel sameierne som deres ektefeller er valgbare.

Selskapet forpliktes ved underskrift av styrets formann alene eller i vedkommendes fravær av 2 styremedlemmer i fellesskap.

Sameiermøtet beslutter ansettelse av forretningsfører og revisor.

Sameiermøtet behandler:

1. Årsmøtet
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer og varamann
4. Saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 4 sameiere skriftlig krever detter. Samtidig oppgis de saker som skal behandles. Innkallingen skjer som foran nevnt.

Alle beslutninger som følger av det foran nevnte (jfr dog § 13) treffes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme utfallet. Om møtelederen ikke avgir stemme, avgjøres utfallet ved loddtekning.

§ 9

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett ~~for kr 10.000,-~~ ett beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, i hver av sameiernes ideelle eiendomsandeler samt i bygningens eventuelle assuranse- eller erstatnings sum. Styret har fullmakt til å begjære tvangsauksjon på grunn av mislighold av økonomisk art. ~~Sameiet ved styret forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90 % av takst etter Forsikringsrådets regler.~~

~~Sameierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr 01.11.85 å medvirke til en regulering og tinglysning av det ovennevnte panteforbehold i samsvar med levekostnadsindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesningen pr 01.11.75.~~

Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort.

§ 10

Hvis en sameier ikke betaler sin del av utgiftene i henhold til § 7, kan sameiet gjøre bruk av den panterett det har i vedkommende seksjon ~~på kr 10.000,-~~ jfr § 9. Forholdet kan dessuten bli å anse som vesentlig mislighold.

Ved vesentlig mislighold fra en sameiers side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte og/eller selge sin seksjon.

§ 11

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksretten til den av arealet i nybygget som tilnærmelsesvis svarer til den del av det nåværende bygg som han disponerer over og bære en så stor del av de totale nybyggingsomkostninger som svarer til andelen av arealet i det nye bygg.

§ 12

Eventuelle tvistigheter mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§ 13

Til beslutning av vedtektsendringer kreves 2/3 flertall av de angitte stemmer, dog minst halvparten av samtlige stemmer. Møter det mindre enn halvparten av de stemmeberettige kan styrte med en ukes varsel innkalle til nytt sameiermøte som kan fatte vedtal om vedtektsendringen med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

~~Så lenge lånet fra Den Østenfjeldske Bykredittforening løper, kan disse vedtekter ikke endres uten foreningens samtykke.~~

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77 torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - på Jong skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Emil Vangen Solheim ble valgt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Arne E. Blakstad fra ABBL ble valgt

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 12 seksjonseiere. Det var ingen fullmakter som ble levert , totalt12 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Seksjonseier Dragan Cincovic ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Møteleder gjennomgikk årsmeldingen og gav utdypende informasjon på enkelte punkter.

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Arne Blakstad fra ABBL gjennomgikk årsregnskapet med noter.

Vedtak:
Årsmøte godkjente årsregnskapet for 2023

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 52.500,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Låneopptak i forbindelse med utbedring av tak

Sameiet har behov for ny taktekking.

Det ble i hovedsak fremsatt 3 alternative finansieringsalternativer.

1. At hele beløpet lånes

2. At hele beløpet innkalles som ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne.

3. En splitt av alt. 1 og 2.

Det var blant de fremmøtte en overvekt av ønske for alt. 2 eller 3.

Styret vil fremlegge for beboerne den løsning de finner mest hensiktsmessig.

Vedtak:
Styret får fullmakt til å oppta et lån på inntil kr 1.200.000,- og med inntil 20 års nedbetalingstid.

6. Sak fra seksjonseier Guri Tonn Østlyngen vedr setnings - sprekker i murgulv

Murgulvet i kjeller boden i oppgang 77 har i de senere år fått setnings-sprekker som ikke var der før. Det gjelder også for oppgang 73.

Dette kan muligens stamme fra sprengning i forbindelse med tunneler; Kjørbo- tunnelen i 1992 og Bjørnegård-tunnelen og utbedring av E6 ca 2000.

Vedtak:
Styret bes om

1. Å ta kontakt med ansvarlig fagmyndighet for besiktigelse og vurdering av om setnings-sprekkene er forenlig med sprengning-skader. Hvis så, innhente kunnskap om økonomisk erstatning fremdeles er mulig.
2. Det ønskes også vurdert hvilke følger skadene i gulvene har for bygningen på sikt ogkostnaden det kan innebære for Sameiet i tilfelle sak i forhold til mulig erstatning nå er foreldet.

Vedtak : Styret pålegges å følge opp sakene som beskrevet over i pkt. 1 og 2.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Arne Blakstad fra ABBL gjennomgikk budsjettet i hovedtrekk.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg. På valg i 2025

Vedtak:
Til orientering

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:
Anniken Benedicte Herstrøm Holt ble gjenvalgt for 2 år. På valg i 2026

Jostein Inge George Sandvik ble gjenvalgt for 2 år. På valg i 2026

Siri Catrine Kongsgaarden ble valgt for 2 år. På valg i 2026

8.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styreleder ble valgt

Protokollen ble lest og årsmøte avsluttet kl 19:40

Protokoll for Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Emil Vangen Solheim (sign.)	07.04.2024
Protokollvitne	Dragan Cincovic (sign.)	05.04.2024

Jongskollens Boligsameie II
Solhaugveien 71, 73, 75, 77



Ordinært årsmøte | 2024

Ordinært årsmøte i Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77 - Torsdag 04.04.2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Tid: torsdag 04.04.2024 kl. 18:00
Sted: Jong skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 52.500,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Låneopptak i forbindelse med utbedring av tak

Sameiet har behov for ny taktekking.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å oppta et lån på inntil kr 1.200.000,- og med inntil 20 års nedbetalingstid.

6. Sak fra seksjonseier Guri Tonn Østlyngen vedr setnings - sprekker i murgulv

Murgulvet i kjeller boden i oppgang 77 har i de senere år fått setnings-sprekker som ikke var der før. Det gjelder også for oppgang 73.

Dette kan muligens stamme fra sprengning i forbindelse med tunneler; Kjørbo- tunnelen i 1992 og Bjørnegård-tunnelen og utbedring av E6 ca 2000.

Forslag til vedtak: Styret bes om

1. Å ta kontakt med ansvarlig fagmyndighet for besiktigelse og vurdering av om setnings- sprekkene er forenlig med sprengning-skader. Hvis så, innhente kunnskap om økonomisk erstatning fremdeles er mulig.
2. Det ønskes også vurdert hvilke følger skadene i gulvene har for bygningen på sikt og

kostnaden det kan innebære for Sameiet i tilfelle sak i forhold til mulig erstatning nå er foreldet.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Emil Vangen Solheim
Styremedlem, Jostein Inge George Sandvik
Styremedlem, Dragan Cincovic
Styremedlem, Anniken Benedicte Herstrøm Holt

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg. På valg i 2025

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år.

8.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Styret

Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Emil Vangen Solheim, Solhaugveien 73
Styremedlem, Dragan Cincovic, Solhaugveien 71
Styremedlem, Jostein Inge George Sandvik, Solhaugveien 75
Styremedlem, Anniken Benedicte Herstrøm Holt, Solhaugveien 77

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 32 seksjoner. Selskapets navn er Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77 med org.nr.: 971258349 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441937

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 246 466.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det foreligger en viss besparelse knyttet til at inspeksjon av tilstand på innvendige avløpsrør er forskjøvet til 2024. Samtidig har det vært utgifter til teknisk bistand ifbm. innhenting av anbud på ny taktekking.

For å styrke sameiets fremtidige økonomiske handlingsrom bla. mtp. større vedlikeholdsoppgaver ble det høsten 2023 besluttet en økning i felleskostnadene, etter en lengre periode uten regulering.

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

Vedlikehold / innkjøp 2023

I påvente av avklaring av endelig kostnad for takprosjektet er det i 2023 i hovedsak gjort mindre vedlikeholdsarbeider. Det omfatter bla. dørlåser, mindre malerarbeider, stedvise utbedringer på tak og annet forefallende.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

I tråd med varslet prioritering i forrige årsmelding har styret i 2023 fått innhentet tilbud på omlegging av tak fra ulike entreprenører. Sameiet har her vært bistått av bygningssakkyndige i ABBL, og det har vært gjennomført befaringer med aktuelle leverandører. Styret vil inngå avtale med aktuell leverandør, i samråd med ABBL, med sikte på å få gjennomført arbeidene før høsten 2024.

Styret har videre bedt om bistand fra ABBL for valg av leverandør til gjennomføring av inspeksjon av avløpsrør i 2024.

Kommende 5-års periode

Fremtidig vedlikehold

Styret har som prioritet å følge opp den tidligere vedlikeholdsrapporten utarbeidet av ABBL i den kommende 5 årsperioden, og prioritere nødvendig vedlikehold i tråd med hastegrad og sameiets økonomi.

Elbil-lading

Styret har arbeidet videre med løsning for elbillading i 2023, og har vært i kontakt med nabosameiet ang. mulig fellesløsning. Nabosameiet skal etablere elbilladere i sin del av garasjerekken i 2024, og det er sannsynlig at en samkjøring av prosessene (behov for gravearbeider m.m.) kan gi en besparelse for sameiet. Dette vil bli avklart før sommeren 2024.

Styret gjør samtidig oppmerksom på at elbillading på stikkontaktene i garasjerekken ikke er tillatt. Anlegget er ikke dimensjonert for dette, som innebærer brannfare. Videre er anlegget koblet på felles strømmåler.

Kabel-TV og internett

Sameiet har pr. i dag en fellesavtale med Telenor (tidl. Canal Digital) om levering av kabelTV og internett. Avtalen ble inngått i 2013 og gjelder produktet "Komplett Maxi HD PVR". Avtalen har så
langt ikke vært gjenstand for noen endring, utover årlige prisjusteringer.

Styret har i 2023 fått innhentet nytt tilbud fra Telenor. Tilbudet er gjennomgått, men vurdert å ikke medføre tilstrekkelige fordeler eller besparelser som gir grunnlag for ny avtale. Det vil bli arbeidet videre med fremforhandling av et bedre tilbud.

Øvrig informasjon fra styret

Orden i sameiet

Styret ønsker å oppfordre alle beboere til å bidra til god orden i sameiet, både på fellesarealer, i egne boder og på balkonger. Styret har i 2023 mottatt meldinger om at balkonger brukes som lagringsplass mv. Dette er ikke ønskelig av hensyn til brannvern, og gjør våre omgivelser mindre trivelige.

Avfallshåndtering
Styret minner om at plastavfall må settes ut utenfor søppelrommene, og i god tid før henting.

Styret har også tidligere fått beskjed fra kommunen om at pappbeholderne i ved noen oppganger tidvis har vært overfylte. Dersom beholderne fylles så fulle at lokket ikke går helt igjen, blir resultatet at avfallet enten ikke hentes eller at sameiet belastes med tilleggsgebyr. Det oppfordes derfor til å benytte ledig plass i beholderne utenfor andre oppganger, heller enn overfylling.

Fra våren 2024 vil Bærum kommune plassere ut beholdere for glass- og metallavfall til boliger. Det gjelder også for vårt sameie, som vil få slike beholdere i søppelrommene ila. våren. Størrelse og utforming av beholderne vil bli evaluert etter en prøveperiode, slik at løsningen blir best mulig mtp. begrenset plass i søppelrommene.

Dugnad

Styret har registrert ønske om organisering av dugnad, og vil forsøke å samkjøre dette med velforeningens våraksjon.

Styret i Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2024

Resultatregnskap Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 727 616	1 728 000	1 727 792	2 112 000
Sum driftsinntekter		1 727 616	1 728 000	1 727 792	2 112 000
Utgifter					
Lønnskostnad	2	97 282	81 180	95 000	97 500
Annen driftskostnad	3	1 112 938	1 068 331	1 147 500	1 223 500
Vedlikehold, innkjøp	4	56 741	32 250	190 000	155 000
Sum driftskostnader		1 266 960	1 181 761	1 432 500	1 476 000
Driftsresultat før finansposter		460 656	546 239	295 292	636 000
Finansielle poster					
Finansinntekt	5	16 358	15 563	100	2 000
Finanskostnad	6	230 548	169 447	190 000	235 000
Sum finansposter		-214 190	-153 884	-189 900	-233 000
Årsresultat		246 466	392 355	105 392	403 000

Balanse Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		100	100
Andre fordringer	7	292 560	265 395
Sum fordringer		292 660	265 496
Bankinnskudd, kasse o.l	8	376 810	382 089
Sum omløpsmidler		669 471	647 584
Sum eiendeler		669 771	647 884

Balanse Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-2 922 824	-3 169 289
Sum egenkapital		-2 922 824	-3 169 289
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	10, 13	3 366 691	3 686 147
Sum langsiktig gjeld		3 366 691	3 686 147
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		168 344	85 920
Forskudd felleskostnader		38 449	30 448
Annen kortsiktig gjeld	11	19 110	14 658
Sum kortsiktig gjeld		225 903	131 027
Sum gjeld		3 592 594	3 817 174
Sum egenkapital og gjeld		669 771	647 884

Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Sted:_____, dato:_____

Emil Vangen Solheim
Styreleder

Anniken Benedicte Herstrøm Holt
Styremedlem

Jostein Inge George Sandvik
Styremedlem

Dragan Cincovic
Styremedlem

Noter Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 202 688	1 317 888	1 202 792	1 542 000
Avdrag ordinære lån	334 848	289 920	335 000	335 000
Renter ordinære lån	190 080	120 192	190 000	235 000
Sum	**1 727 616**	**1 728 000**	**1 727 792**	**2 112 000**

Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Feriepenger	3 510	0	0	0
Lønn	29 250	16 650	21 500	30 000
Påløpte feriepenger	0	1 998	2 000	3 000
Styrehonorar	52 500	52 500	52 500	52 500
Andre honorarer	0	0	8 000	0
Arbeidsgiveravgift	11 527	9 750	10 500	11 500
Arbeidsgiveravgift feriepenger	495	282	500	500
Sum	**97 282**	**81 180**	**95 000**	**97 500**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	83 773	94 064	90 000	90 000
Vann- og avløpsavgift	247 044	205 884	245 000	295 000
Feieavgift	7 860	8 813	9 500	9 500
Renovasjon	124 943	121 186	130 000	125 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	258 330	240 421	250 000	275 000
Forsikring	140 384	137 161	145 000	145 000
Forvaltning og revisjon	84 116	81 616	88 000	89 000
Innbetalingsservice	1 184	1 184	1 500	1 500
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	8 000	8 000	8 000	8 000
Grøntanlegg	71 565	66 858	70 000	75 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	78 928	99 814	100 000	100 000
Fellesrom	998	0	0	0
Utgifter v/styret	0	0	2 000	2 000
Rekvisita, porto, mm	0	817	1 000	1 000
Datautgifter o.l	59	0	0	0
Fellesarrangement/dugnad	1 499	0	5 000	5 000
Gebyr	3 257	2 014	2 000	2 000
Blomster/gaver	498	0	0	0
Sum	1 112 938	1 068 331	1 147 500	1 223 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Noter Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Note 4 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	1 598	0	0	0
Maling, beis, olje	3 163	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	0	0	80 000	80 000
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	582	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	1 335	32 250	0	0
Teknisk bistand	50 063	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	110 000	75 000
Sum	56 741	32 250	190 000	155 000

Note 5 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	1 281	984	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	100	2 000
Finansinntekt	15 077	14 579	0	0
Sum	**16 358**	**15 563**	**100**	**2 000**

Note 6 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	230 548	169 377	190 000	235 000
Andre rentekostnader	0	70	0	0
Sum	**230 548**	**169 447**	**190 000**	**235 000**

Note 7 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	136 493	265 395
Andre kortsiktige fordringer	156 067	0
Sum	**292 560**	**265 395**

Kortsiktige fordringer

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	379 510	382 089
Skattetrekkskonto	-2 700	0
Sum	**376 810**	**382 089**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-3 169 289	-3 561 645
Fra årets resultat	246 466	392 355
Sum andre fond/udekket tap	-2 922 824	-3 169 289
Sum egenkapital	-2 922 824	-3 169 289

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

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån		3 366 691	3 686 147
Sum	**13**	**3 366 691**	**3 686 147**

Det er stilt følgende pant:

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Arbeidsgiveravgift	509	0
Påløpt arbeidsgiveravgift	99	99
Påløpt arbeidsgiveravgift	213	0
Påløpte feriepenger	1 512	0
Påløpte feriepenger	1 998	1 998
Påløpte renter	14 778	12 561
Sum	**19 110**	**14 658**

Note 12 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	516 558	459 685
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	246 466	392 355
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-319 455	-335 553
Årets endring disponible midler	-72 990	56 802
Disponible midler UB	443 568	516 558

Noter Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Lånenummer:	**16364766932**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.30 %
Beregnet innfridd:	10.10.2031
Opprinnelig lånebeløp:	4 050 000
Lånesaldo 01.01:	3 686 077
Avdrag i perioden:	319 455
Lånesaldo 31.12:	**3 366 621**
Saldo 5 år frem i tid:	1 451 676

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364766932	32	105 207	3 366 624

Resultat og balanse med noter for Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Styreleder	Emil Vangen Solheim (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Dragan Cincovic (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Jostein Inge George Sandvik (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Anniken Benedicte Herstrøm Holt (sign.)	09.03.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: XSWB8-6X1ME-MEGM4-FCNDS-56EQX-E0EOJ

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XSWB8-6X1ME-MEGM4-FCNDS-56EQX-EQEOJ

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 84.208.xxx.xxx
2024-03-12 17:49:46 UTC
bank ID

Penneo Dokumentnøkkel: XSWB8-6X1ME-MEGM4-FCNDS-56EQX-EQEOJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Boligopplysninger:

Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 7 **Vår ref.:** 235/15
Solhaugveien 77 **Type:** Sameie
1337 SANDVIKA **Eiere:** Margaretha Schirgi Slåtto

Organisasjonsnr: 971 258 349 **Seksjonsnr:** 15

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 000**

Felleskostnader:	Avdrag lån 1	1 003
	Felleskostnader 1	4 385
	Renter og omkostninger lån 1	612

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	111 374	Gjeld siste årsoppg.:	113 318
Klient ajourf. lån:	3 563 977	Klient gj. s. årsoppg.:	3 626 177

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238819656, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.03.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 174
Saldo per 06.03.2025: 588 552
Andel av saldo: 18 392
Første termin/første avdrag: 28.09.2024 (siste termin 28.08.2039)

Lånenummer: 22238819664, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.03.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 06.03.2025: 2 975 425
Andel av saldo: 92 982
Første termin/første avdrag: 28.09.2024 (siste termin 28.09.2031)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Emil Vangen Solheim
Adresse: Solhaugveien 73
Postnr/-sted: 1337 SANDVIKA
E-post: e.solheim@haavind.no

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	113 318	Andre inntekter:	175
Annen formue:	1 395	Utgifter:	8 593		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 49/173 - seksjon:15
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 7 **Vår ref.:** 235/15
Solhaugveien 77 **Type:** Sameie
1337 SANDVIKA **Eiere:** Margaretha Schirgi Slåtto

Organisasjonsnr: 971 258 349

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441937

Gjeldene fra 1. januar 2025

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks. mva	inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/8503**
J.post ID: 12/11187

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	26.01.2012	317/12

Adresse - Tiltak:	Solhaugveien 71 - 73 - 75 - 77 - fasadeendring av blokker		
Gnr/Bnr:	49/173	Mottatt:	14.12.2012
Tiltakshaver:	Boligsameiet Jongskollen II	Mangelfull:	
Ansvarlig søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Komplett:	14.12.2012

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Siri Howard Johansen
saksbehandler

FERDIGATTEST

Bærum kommune

27/1-67.

Schaugn 71-73-75-77

Jong 345-64.

49 3 F O E I 24/1-67.

Nybygg

Beboelse

Kaare Jonsson A/S, Pilestredet 27, Oslo.

Ark. H. Mollè-Christensen

Kaare Jonsson A/S

T. O.

Torstein Olsen

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Pewi AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/7165 - 21/242958/JKN	07.12.2021

Adresse - Tiltak:	Solhaugveien 71 - 73 - 75 - 77 - renovering av skorstein
Gnr/Bnr:	49/173
Tiltakshaver:	Jongskollens Boligsameie Ii Solhaugveien 71 73 75 77
Ansvarlig søker:	Pewi AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan datert 20.11.2021 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**49**	Bnr:	**173**	Fnr:		Snr:	**15**
Adresse:	**Solhaugveien 77, 1337 SANDVIKA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
64/345	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
11/8503	Fasadeendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
21/7165	Renovering av skorstein	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 07.03.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	173	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse:	Solhaugveien 77, 1337 SANDVIKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Jongskollens Boligsameie Ii Solhaugveien	☒

Kommentarer

Sameiet har utestående på kr. 41 386,65 med forfall 25.03.2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

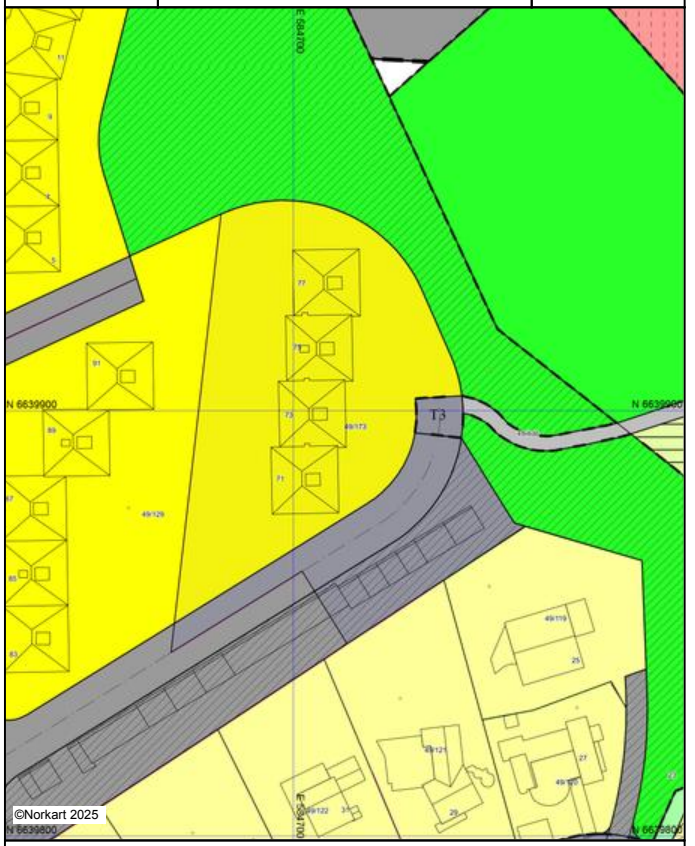
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 49/173/0/15
Adresse: Solhaugveien 77
Dato: 06.03.2025
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 < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1959055

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JONGSMARKA II

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

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

3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

oooOOOooo

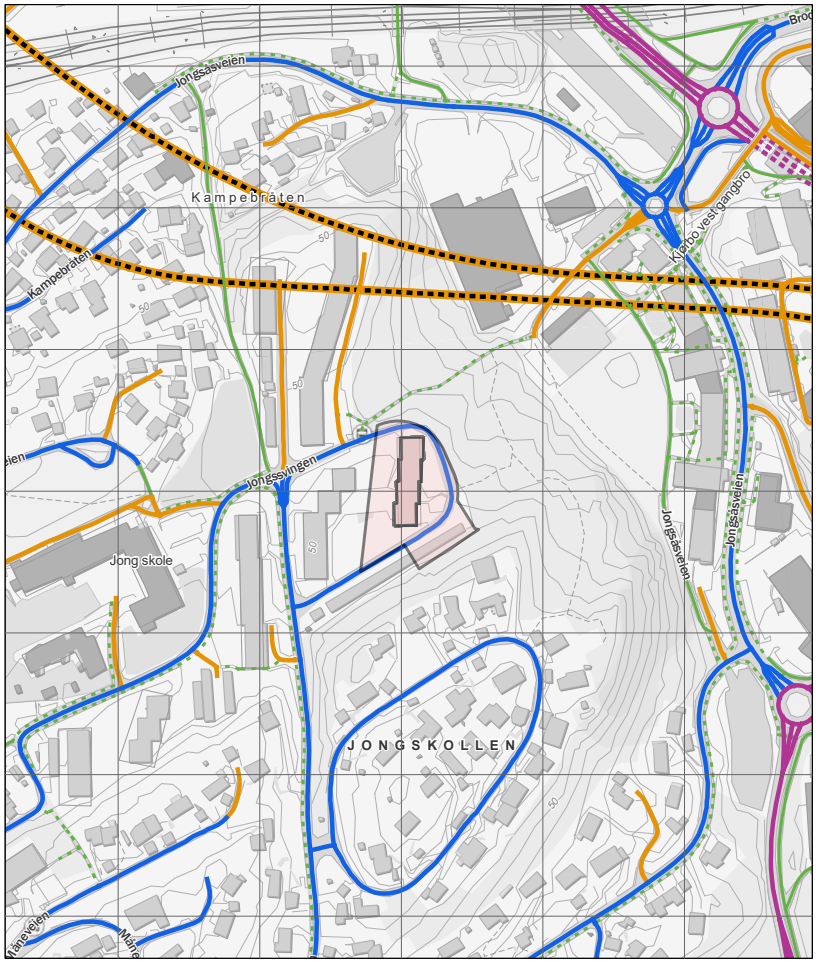
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 49/173/0/15
Adresse: Solhaugveien 77, 1337 SANDVIKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06/03/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

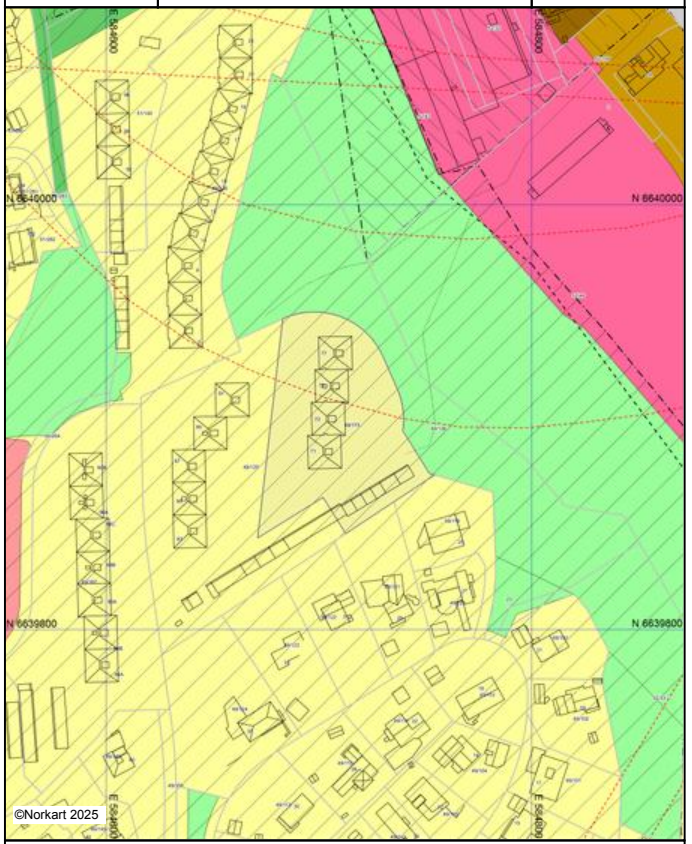
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 49/173/0/15
Adresse: Solhaugveien 77
Utskriftsdato: 06.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - fremtidig
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linjø- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndlegginggrense
- Bestemmelsegrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende

Bærum kommune

VAledninger

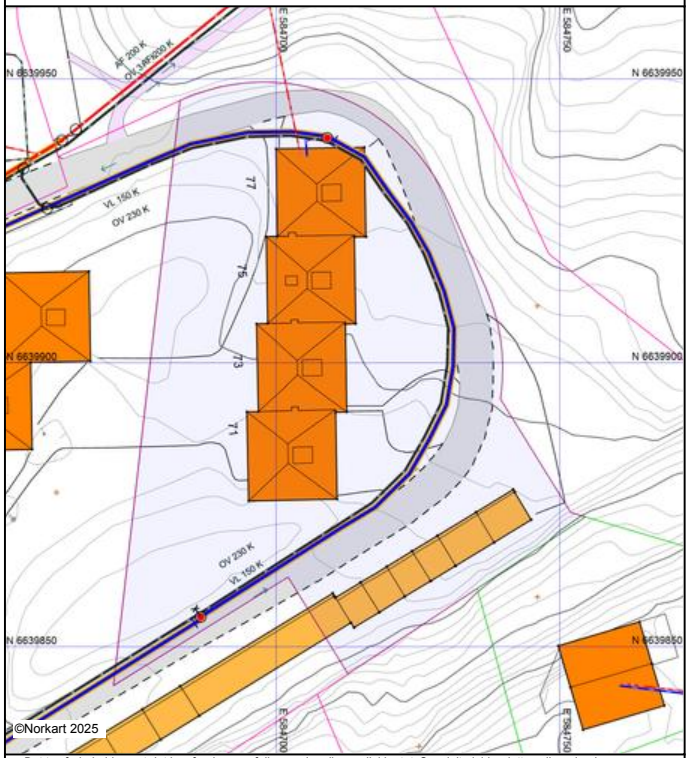
Eiendom: 49/173/0/15
Adresse: Solhaugveien 77
Dato: 06.03.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

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

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



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

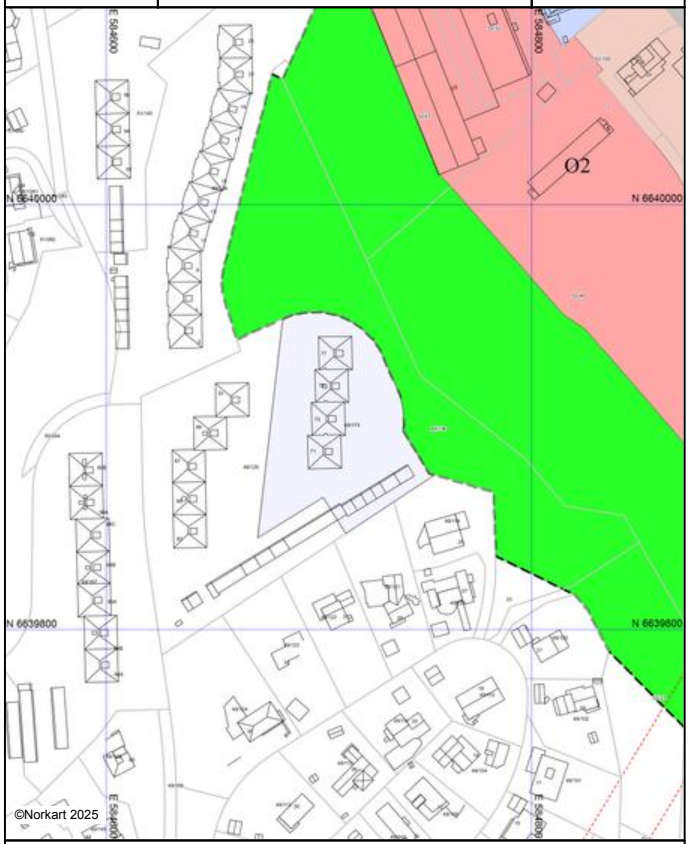
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 49/173/0/15
Adresse: Solhaugveien 77
Utskriftsdato: 06.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
- Kontor - framtidig
- Offentlige bygninger - framtidig
- Park/turveg - nåværende
- Annet byggeområde - framtidig

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjon
- Vegareal - framtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

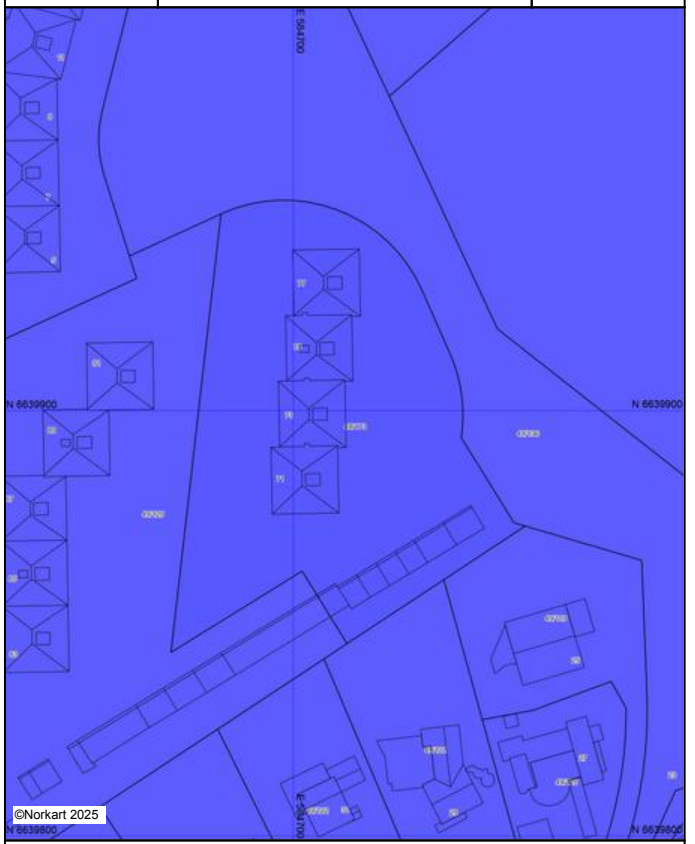
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 49/173/0/15
Adresse: Solhaugveien 77
Utskriftsdato: 06.03.2025
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 49/173		
Utskriftsdato	06.03.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 06.03.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	173	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Solhaugveien 77, 1337 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gl?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/2387476/4034706.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 632 m² **KP Angitt Hensyn** Hensyn landskap **KP Hensynsonenavn** H550
	Delareal 5 630 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1959055 (https://www.arealplaner.no/3201/gl?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1959055)
Navn	JONGSMARKA II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.06.1960
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9736/1959055.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m² **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 777 m² **Formål** Felles garasjeanlegg
	Delareal 706 m² **Formål** Kjørevei
	Delareal 4 048 m² **Formål** Blokkbebyggelse
Id	2001033 (https://www.arealplaner.no/3201/gl?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2001033)
Navn	KJØRBO MAGASINLEIR
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22125/4930491.pdf
Delarealer	**Delareal** 99 m² **Formål** Kjørevei **Feltnavn** T3

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021019 (https://www.arealplaner.no/3201/gl?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021019)
Navn	FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

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

Utskriftsdato: 06.03.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	173	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Solhaugveien 77, 1337 SANDVIKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 06.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	173	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Solhaugveien 77, 1337 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 49, Bruksnr 173, Seksjonsnr 15	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Solhaugveien 77, gatenr 1661	**Grunnkrets:**	1510	Jong 10
(fra bruksenhet)	1337 Sandvika	**Valgkrets:**	12	Tanum og Jong
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060801	Tanum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	23.02.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/32
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	5 631,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/49/173	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/49/173/0/1	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/2	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/3	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/4	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/5	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/6	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/7	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/8	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/9	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/10	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/11	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/12	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/13	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/14	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/15	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/16	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/17	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/18	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/19	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/20	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/21	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/22	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/23	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/24	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/25	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/26	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/27	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/28	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/29	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/30	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/31	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/32	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/49/173	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/49/173/0/1	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/2	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/3	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/4	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/5	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/6	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/7	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/8	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/9	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/10	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/11	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/12	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/13	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/14	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/15	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/16	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/17	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/18	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/19	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/20	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/21	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/22	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/23	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/24	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/25	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/26	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/27	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/28	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/29	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/30	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/31	0,0
			Mottaker	3201/49/173/0/32	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Solhaugveien 77	H0202	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 135,0	Igangset.till.:	26.11.1964
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	4 135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.12.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	32
Bygningsnr:	6689337			Antall etasjer:	5

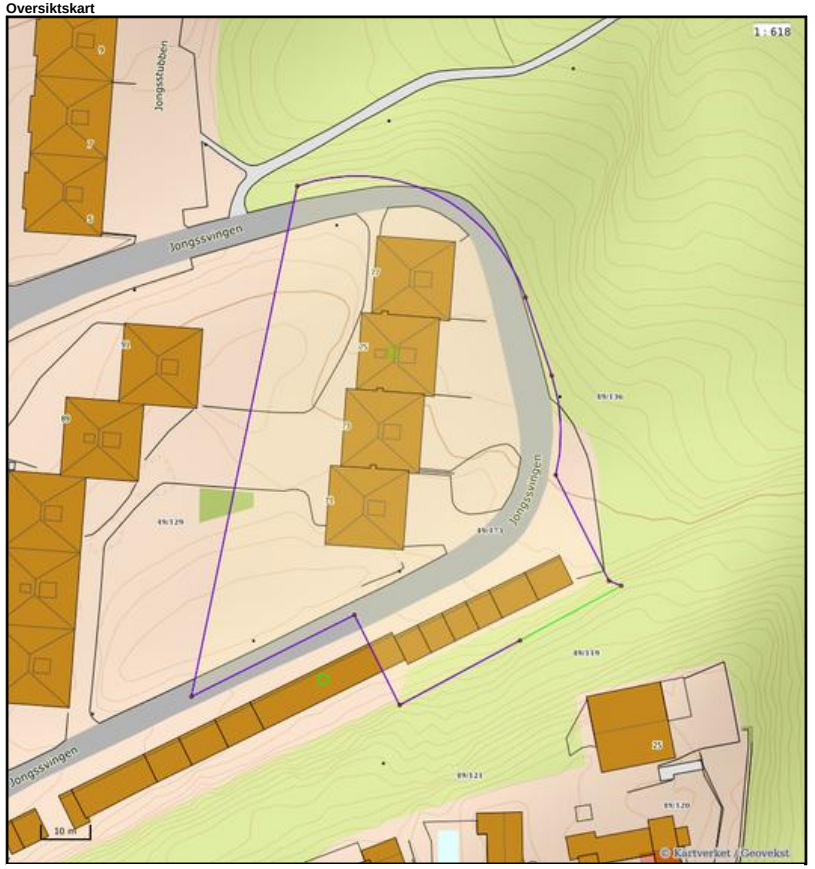
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		827,0		827,0			
H01	8	827,0		827,0			
H02	8	827,0		827,0			
H03	8	827,0		827,0			
H04	8	827,0		827,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

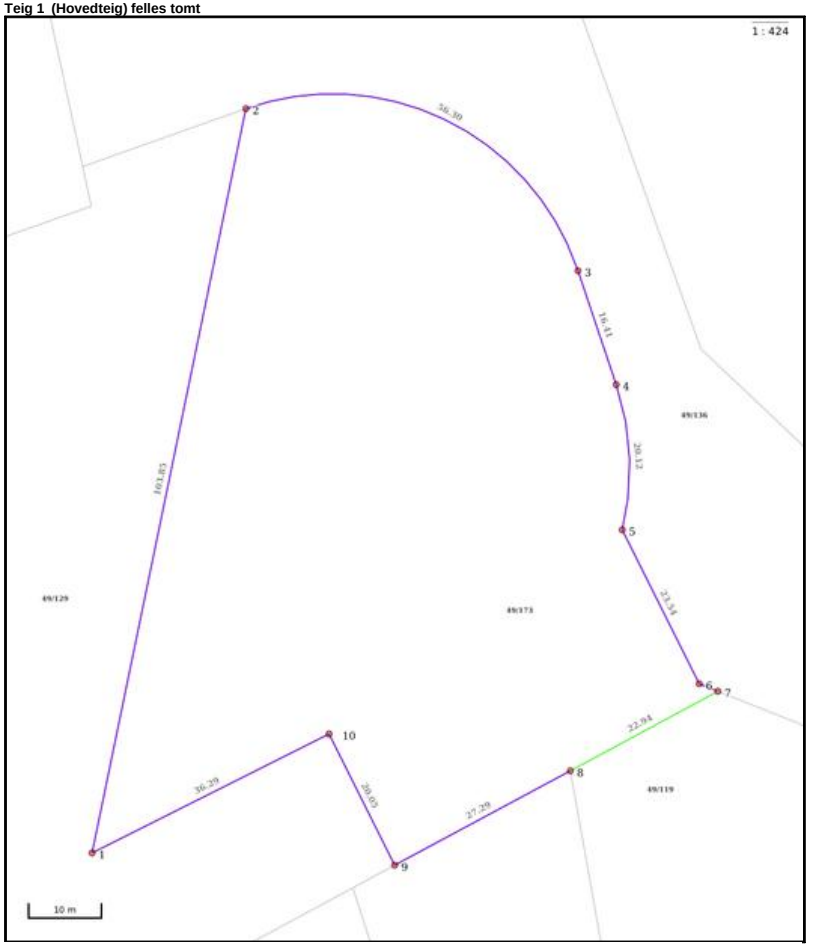


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 5 631,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 843,11	584 671,21	103,85m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 639 946,29	584 682,97	56,30m	Terrengmålt	200	35,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 639 928,35	584 730,27	16,41m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 639 913,33	584 736,89	20,12m	Terrengmålt	200	35,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 639 893,65	584 739,50	23,54m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 639 873,65	584 751,91	2,76m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 639 872,86	584 754,55	22,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 639 860,21	584 735,41	27,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 639 845,20	584 712,62	20,05m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 639 862,24	584 702,05	36,29m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Skatteetaten

Dato
08.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 49 Bnr 173 Fnr 0 Snr 15

Eiendommens adresse:

Solhaugveien 77, 1337 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 565 870
Som sekundærbolig:	kr 6 263 481

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/sandvika

901 03 563

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: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0121/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Solhaugveien 77 1337 SANDVIKA

Betegnelse: Gnr 49, bnr 173, snr 15 / Gnr 49, bnr 136 (ideell andel 4/640) 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