

Jongsåsveien 2J



Velkommen til

Jongsåsveien 2J



Salgsoppgaven produsert 2. oktober 2025

SANDVIKA SENTRUM

Lys og hyggelig 3-roms selveier med heis og garasje - Overbygget balkong - Sentralt - Oppvarming og varmtvann inkl.

Prisantydning	5 800 000,-
Omkostninger	146 350,-
Totalpris	5 946 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 813,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	92 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012

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







Kort fortalt

Velkommen til Jongsåsveien 2J - en lys og hyggelig 3-roms selveier med attraktiv beliggenhet sentralt i Sandvika. Dette er en velholdt og praktisk leilighet med to gode soverom. Leiligheten ligger en rask gåtur fra Sandvika Storsenter med et bredt utvalg butikker og serveringssteder. I tillegg er det kort vei til fine turområder både i marka og ved sjøen.

Kort om boligen:

- Stort og åpent oppholdsrom med stue og kjøkken i ett
- Overbygget balkong utenfor stuen
- To gode soverom hvorav det ene har walk-in garderobe
- Oppvarming og varmtvann inkludert i fellesutgiftene
- Veldrevet sameie med pent uteområde
- Parkering i felles garasjeanlegg med mulighet for lading
- Kort vei til buss, tog og flytog
- Kort vei til skoler og barnehage

Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

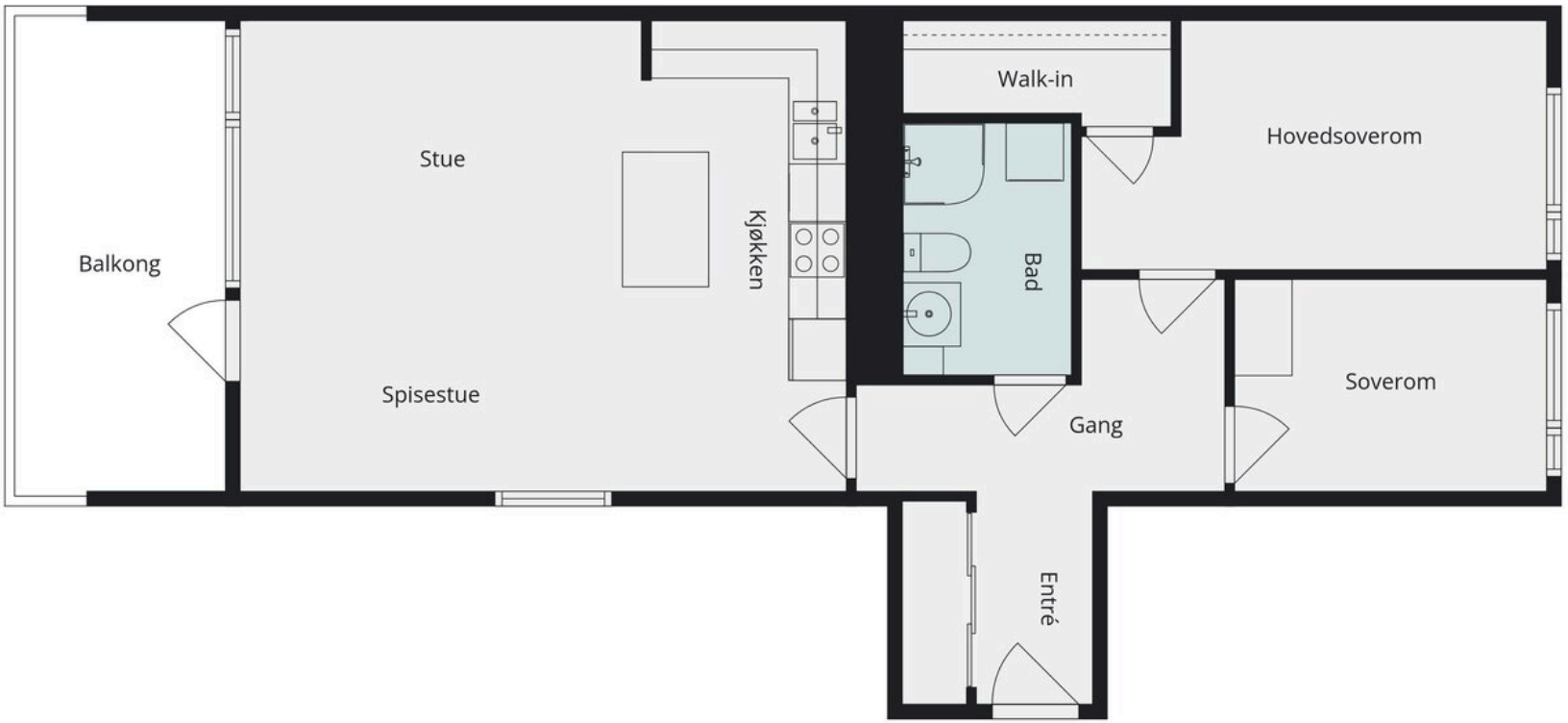
BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	92 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

BOLIG
3. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang, bod og 2 soverom.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

GARASJE
Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Total BRA: 14 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet






































Anno
1961







Informasjon

Jongsåsveien 2J

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0081/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jongsåsveien 2J, 1337 SANDVIKA
Gnr 52, bnr 160, snr 49 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Kirsten Malthe-Sørenssen Veidholm
Geir Erichsen

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
145 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 946 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 959 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
BOLIG
3. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang, bod og 2 soverom.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

GARASJE
Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Total BRA: 14 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.

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

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og inneholder:
Entré, kjøkken, stue, to soverom, walk-in garderobe og bad.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 6 kvm samt en garasjeplass i felles garasjeanlegg med muligheter for elbillader.

Standard

Leiligheten rom for rom:

Entré:
Lys og hyggelig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det satt opp en stor skyvedørsgarderobe som rommer godt med yttertøy og sko.

Stue og kjøkken:
Fra entréen kommer man videre inn i den største delen av leiligheten som rommer stue og kjøkken. I stuedelen er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, TV benk, spisebord e.l. Stuen er i åpen løsning mot kjøkkenet som skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Det er vindusflater langs hele den ene endeveggen i stuen som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til overbygget balkong med fin oversikt over nærområdet. Med overbygg på balkongen utvides bruksmulighetene og sesongen.

Delikat og lyst kjøkken med hvite slette froner og lys laminat benkeplate.
Kjøkkenet er satt opp i en praktisk hjørneløsning så her er det raust med skapplass og gode arbeidsflater på benken.
Det er satt opp en kjøkkenøy som skaper en naturlig skille mellom stue og kjøkkendelen, samtidig som det er en fin spiseplass for de raske hverdagsmåltidene. Det er i tillegg til kjøkkenøyen også plass til eget spisebord hvis man ønsker det.

Soverom:
Det er to gode soverom i boligen. Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord i tillegg til garderobeskap eller kommode. Hovedsoverommet har egen walkin garderobe. Det andre soverommet har også fin plass til møblering med seng, nattbord og skrivepult eller garderobe - alt etter hva man ønsker eller trenger.

Bad:
Badet er innredet med servant i skuffeinnredning, speilskap med praktisk oppbevaring, toalett, dusj med innfellbare dusjdører og opplegg til vaskemaskin. Det er lagt varmekabler under flisene på gulvet.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod til praktisk oppbevaring samt en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er muligheter for elbillader.

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

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg med mulighet for lader.
Det finnes egne parkeringskort for beboere. Forøvrig parkering mot betaling etter områdets bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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? Takst utferdiget i forbindelse med nåværende salg

Bygningssakkyndig

Are Viggen

Byggemåte

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

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger mur puss og panel. Flatt tak.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger ikke.

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

Medfølger ikke boligen:
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Svart taklampe over spisestuebord

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, men utleie skal meldes til forretningsfører og styret. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husordensregler.

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

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Radiatorer med varmt vann fra felles anlegg

Felles varmtvannsbereder i plassert i kjeller.

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

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 813,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: TV/Bredbånd, parkering, fellesbygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesområder og bygninger, strøm til fellesområder, vaktmestertjenester, forr fører, kommunale avgifter, varmtvann og oppvarming m.m.

Felleskostnadene er fordelt som følger:
Kr 323 - Felleskostnader likt
Kr 161 - Parkering
Kr 3815 - Felleskostnader
Kr 514 - TV/bredbånd

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fellesutgifter
- Strøm
- Forsikring

m.m.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 512 586,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 050 343,- 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.

Kjørbo Vest Sameie, orgnr. 998372828

Om sameiet

Sameiets navn er Kjørbo Vest Sameie med gnr. 52, bnr. 160 i Bærum kommune. Sameiet er et kombinert sameie som består av 191 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner. Til sameiets eiendom ligger gnr. 52, bnr. 159 som benyttes til felles atkomst og parkeringsplass for besøkende i sambruk med gnr. 52, bnr. 46 i samsvar med reguleringsplan for Kjørbo Magasinleir.

TRE VIKTIGE PROSJEKTER FOR STYRET I 2025

Vedlikeholdsplan for sameiet
Sameiets bygg er nå 13-14 år gamle. Selv om de er i god stand er det behov for å tenke på vedlikehold som kommer de neste årene. Styret har derfor satt i gang

arbeidet med en vedlikeholdsplan som ser på
behovet for større vedlikehold på 3 – 10 års sikt, og hvordan arbeidet skal finansieres, og om vi bør ha et eget vedlikeholdsfond.
Som en start har vi har satt kr 2,5 mill på en egen konto, som del av egenkapitalen, for dette formål. Første versjon av planen skal være ferdig i 4. kvartal 2025 og deretter oppdateres løpende

Energikartlegging av sameiet
Vi har fått innvilget støtte fra Enova for å gjennomføre en slik kartlegging. Den vil se på mulige lønnsomme tiltak for energisparing som kan redusere energikostnadene. Hva som er lønnsomt må vurderes ut fra utviklingen i strømprisene og hvilke støtteordninger som kommer (Norgespris?). Rapporten vil gi oss forslag til konkrete tiltak som er tilpasset vår type bygg og standard. Det er naturlig å se kartleggingen i sammenheng med vedlikeholdsplanen. Energikartleggingen skal være klar etter sommerferien.

Ventilasjonsanlegget
Vårt sameie har et avansert ventilasjonsanlegg med rensing av luft som kommer inn og varmegjenvinning av luft som suges ut. Vi vil nå, etter mange års drift, få vurdert tilstanden av anlegget. Det har hittil fungert meget tilfredsstillende.- Men det er på tide å undersøke om kanalene og filtre bør renses oftere og om anlegget eventuelt bør oppgraderes.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke registrert noen fellesgjeld på leiligheten pr 22.09.25.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 21 217,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Noen av de viktigste sakene i 2024 har vært økonomistyringen, særlig pga variable energipriser som i 2024 utgjorde ca 1/3 av sameiets totale utgifter. Strømprisene har blitt noe lavere i løpet av året. Det ga et overskudd i regnskapet for 2024.
Regnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr 754 259 som ble overført til egenkapital.

Pr. 31.12.24 var det ingen gjeld i sameiet og egenkapitalen var kr. 3 893 804.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres ikke dugnad i sameiet.

Dyrehold
Det følger av husordensreglene at husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal til enhver tid føres i bånd på sameiets

område.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87481402

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 11 969 kvm (Eiertomt)
Felles tomt som er pent opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og lekeplasser/ sitteområder. Det er asfalterte gangveier til oppgangene og garasjen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger meget attraktivt og sentralt ved Sandvika sentrum. Det er umiddelbar nærhet og kort gangavstand til alle fasiliteter og servicetilbud i Sandvika, samt til sjøen og flotte turmuligheter.

Servicetilbud:
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet, med umiddelbar nærhet til Sandvika storsenter. På Sandvika storsenter finner man alt av servicetilbud, som butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Storsenteret kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. I tillegg er det flere hyggelige butikker i gågaten i Sandvika som for tiden er under rehabilitering og snart fremstår i ny drakt. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i kort gangavstand fra leiligheten.

Aktivitet og fritid:
Flotte turområder langs Sandvikselven, og kyststi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Det er kun en kort gåtur til idylliske Kalvøya hvor det er flere fine badestrender, fotballbaner og naturstier. Kadettangen som har blitt et populært tilskudd som lokalbefolkningen vet å sette pris på. Fra leiligheten er det kun en kort kjøretur til Vestmarka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved sommerstid, og flotte nypreparerte skiløyper ved vinterstid. Kort vei også til Kolsås og Kirkerud bakken med både helge- og kveldsåpne bakker vinterstid.

Offentlig kommunikasjon:
Ca. 10 min gange til Sandvika stasjon, som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Her finnes bussruter til alle deler av Bærum, samt til Asker og Oslo. Tog i retning Oslo og Drammen både lokaltog og regiontog, samt hyppige avganger med flytoget.

Barnehager og skoler:
Leiligheten sokner til Jong barneskole (1-7 trinn) og Bjørnegård ungdomsskole (8-10 trinn). Det er også gangavstand til flere barnehager i området. Sandvika videregående skole ligger noen få minutters gange fra leiligheten, samt at det er kort vei også til Valler videregående. Den internasjonale Montessori barnehage ligger rett ved side av bygget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.08.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id 202101 - Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser
Delarealer Delareal 1 827 m2
KPHensynsonenavnH810
KPGjennomføring Krav om felles planlegging
Delareal 11 068 m2
BestemmelseOmrådenavn#6
KPBestemmelse: Hjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Delareal 11 052 m2
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
Delareal 213 m2
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 271 m2
KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavnH550
Delareal 706 m2
Arealbruk Park/Nåværende

Kommunedelplaner
Id 200401 - Navn KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.10.2010
Bestemmelser
Delarealer Delareal 11 051 m2
Arealbruk Annet byggeområde,Framtidig
OmrådenavnJ3
Delareal 706 m2
Arealbruk Park/turvei,Nåværende
Delareal 213 m2
Arealbruk Veiareal,Framtidig

Reguleringsplaner
Id 2001033 - Navn KJØRBO MAGASINLEIR
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.01.2007
Bestemmelser
Delarealer Delareal 1 m2
Formål Kjørevei
Feltnavn T1
Delareal 1 506 m2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn A1
Delareal 252 m2
Formål Gang-/sykkelvei
Feltnavn T2
Delareal 10 208 m2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn A2

Reguleringsplaner over bakken
Id 2001033 - Navn KJØRBO MAGASINLEIR
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.01.2007
Bestemmelser
Delarealer Delareal 112 m2
Formål Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under bakken
Id 2008027 - Navn E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.06.2011
Bestemmelser
Delarealer Delareal 1 746 m2
Formål Kjøreveg
Feltnavn oVT1
Delareal 1 604 m2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR4
Delareal 721 m2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR6
Delareal 256 m2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR7
Delareal 356 m2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR3
Delareal 761 m2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR2

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/52/160/49:
29.06.2009 - Dokumentnr: 470228 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2009 - Dokumentnr: 470241 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og benytte regulert offentlig gang- og sykkelvei.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2011 - Dokumentnr: 820954 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2011 - Dokumentnr: 894482 - Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om bruk av gjesteparkering
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2011 - Dokumentnr: 894516 - Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2011 - Dokumentnr: 894555 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Bærum Kommune Næring Mm.
Org.nr: 971 198 559
Overført fra: Knr:3201 Gnr:52 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2011 - Dokumentnr: 1036415 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 49

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 73/13903

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

Selger opplyser følgende:
"Noen av bildene har tidligere og nå, blitt hengt opp med borrelås. Bak noen av bildene har noe maling flasser av.
Borrelåsene til bildene blir sittende på veggen for å forhindre mulighet for ytterligere flassing av maling".

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - Alle privatvisninger gratis kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Sender egen faktura) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (sender egen faktura) kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 161 918,- 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 2. oktober 2025

Ansvarlig megler

Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Jongsåsveien 2J

Jongsåsveien 2J

Nabolaget Sandvika - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.)	**8 min**
348 elever, 16 klasser	0.6 km
Evje skole (1-7 kl.)	**22 min**
335 elever, 24 klasser	1.7 km
Blommenholm skole (1-7 kl.)	**6 min**
306 elever, 14 klasser	2.8 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	**17 min**
192 elever, 13 klasser	1.3 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.)	**19 min**
316 elever, 14 klasser	1.5 km
Sandvika videregående skole	**9 min**
460 elever	0.7 km
Valler videregående skole	**23 min**
486 elever, 18 klasser	1.9 km

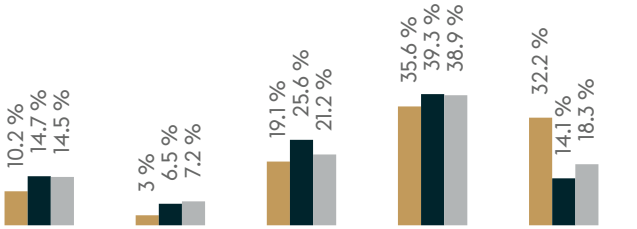
Offentlig transport

Kjørbokollen	**5 min**
Linje 250N, 260E, 265, 270	0.3 km
Sandvika stasjon	**12 min**
Totalt 9 ulike linjer	1 km
Gjettum	**11 min**
Linje 3	3.9 km
Oslo S	**19 min**
Totalt 24 ulike linjer	16.3 km
Oslo Gardermoen	**50 min**

Barnehager

International Montessori barne...	**2 min**
23 barn	0.2 km
Jongskollen barnehage (1-5 år)	**10 min**
106 barn	0.8 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (...	**13 min**
104 barn	1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvika	2 734	1 703
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående

Sport

Jong skole	8 min
Sandvika stadion	15 min
SATS Sandvika	7 min
FitnessRoom Sandvika	9 min

«Meget sentralt, samtidig landlig. Kollektivtransport knutepunkt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100



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
Jongsåsveien 2 J
1337 Sandvika

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 23/09/2025

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:52, Bnr: 160
Hjemmelshaver:	Kristen Malhe Sørenssen Veidholm
Seksjonsnummer:	49
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2012
Tomt:	12.000 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Bærum
Befaringsdato:	17.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomt sameie 12.000 m2, pent opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger mur puss og panel. Flatt tak.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Sameie Jongåsveien 2 J. Byggeår 2012.
3 roms leilighet i 3 etasje, 1 balkonger og bod kjeller.
Garasjeplass i felles garasje, m/mulighet for lader.

Sentralt beliggende på Sandvika, med gangavstand til buss og tog.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad, øvrige rom radiatorer varmt vann fra felles anlegg.
Felles varmtvanns bereder i kjeller

Ventilasjon, felles balanser ventilasjon, med avtrekk bad / bod via kanal til tak.
Kjøkken ventilator avtrekk via kanal til tak.

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv, fliser bad, 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 3	73				70	3
Balkong				11		
Bod kjeller		5				
SUM BYGNING	73	5		11	70	3
SUM BRA	78					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje felles anl.		14				
SUM BYGNING		14				
SUM BRA						

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

kjøkken, stue, bad, gang, bod og 2 soverom.

BRA-e:
Bod U1 / kjeller 5,0 m2.
Garasjeplass i felles garasje m/ mulighet for lader.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

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

©mstr.no

www.bmtf.no

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Geir Erichsen

©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.

23/09/2025

Are Viggen

©mstr.no

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

Bad fra 2012.
Fliser vegger og malt tak.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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

Bad fra 2012.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

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 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 og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegger til bad, fra bod / garderobe.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: Dokumentasjon ikke fremlagt, legger hos styre eller i byggemappa.

2. Kjøkken

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012
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 2012, med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

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

Merknader: Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap.
Dokumentasjon ikke fremlagt, legger hos styre eller i byggemappa.

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 gulv målt med laser til 5 mm målt i leiligheten, 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 balkong dør med 2 lags isolerglass i trekarm, fra 2012.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør av 2012.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong 11,0 m2 sør / vest vendt, betongdekke m/tre lemmer. Rekkverk i stål og glass, med høyde 1,0 meter.

Normal levetid / brukstid balkong 20 - 80 år.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012
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 ingen WC med innebygget sisterner.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Utvendig rør anlegg fra 2012.
Vvs stigeledninger fra 2012.
Røranlegg i leiligheten fra 2012.
Bad, gulv monterte toaletter, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Fordelerskap i gang, kaldt og varmt vann, med drens avløp og varme til radiatorer.

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

Merknader: Dokumentasjon ikke fremlagt, legger hos styre eller i byggemappa.

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.

Felles varmtvannsbereder plassert i kjeller, ikke adkomst.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012
Det var sist inspisert i 2013
Det var rengjort i 2013
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Felles balansert venilasjon, med avtrekk bad / bod via kanal til tak m/vifte. Tilluft via salte under dørblad.
Øvrige rom tilluft via kanaler til vegg ventiler.
Kjøkken ventilator avtrekk via kanal til tak.

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

Merknader: Dokumentasjon ikke fremlagt, legger hos styre eller i byggemappa.

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 Ukjent

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2012

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i bod. Automatsikringer 7 kurser og digital strømmåler i felles skap..
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Merknader: Dokumentasjon ikke fremlagt, legger hos styre eller i byggemappa.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
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:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Michalsen, Heidi Selvik	9578-5999-4-1483558	2025-09-22 15:21:21
Erichsen, Geir	9578-5997-4-423165	2025-09-22 15:26:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. sep. 2025

Oppdragsnummer
45-0081/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jongsåsveien 2J, 1337 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Heidi Selvik Michalsen, Kirsten Malthe-Sørenssen Veidholm

Fullmektige
Geir Erichsen for Kirsten Malthe-Sørenssen Veidholm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Kirsten Veidholm

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Gjennom sameiet
Forsikret i: Ukjent

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke utført

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

Eventuell kommentar: Ikke utført

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?
Nei

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

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

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
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? Takst utferdiget i forbindelse med nåværende salg

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0081/25

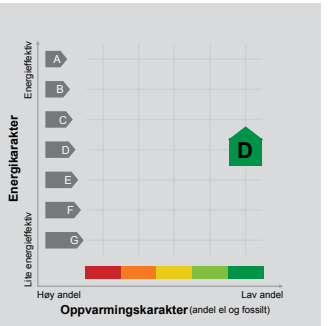
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Erichsen, Geir	**2025-09-22**	**Michalsen, Heidi Selvik**	**2025-09-22**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Erichsen, Geir		bankID Michalsen, Heidi Selvik	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jongsåsveien 2J
Postnummer	1337
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	160
Seksjonsnummer	49
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300004563
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-171895
Dato	23.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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	2011
Bygningsmateriale:	
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 svarer@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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Jongsåsveien 2J	300004563	H0303	49	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2011

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	03.04.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	03.04.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	03.04.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	03.04.2017

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	73 m²
Totalt BRA	73 m²
Oppvarmet luftvolum	183 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	207,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.4.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	53,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	122,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 779 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	133,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 877 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	133,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 779 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 902 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 877 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 779 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Sandvika v/Andreas Solberg
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: andreas.solberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 45-0081/25 . Vår ref.: 7144-1-049 Dato: 22.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kjørbo Vest Sameie
Organisasjonsnr:	998372828
Seksjonseier:	Veidholm, Kirsten Malthe-Sørenssen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	049
Adresse:	Jongsåsveien 2 J, 1337 SANDVIKA
Seksjonsnummer:	49
Gnr.	52
Bnr.	160

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87481402.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Hjemmeside: www.vibbo.no For de seksjoner som har garasjeplass, er disse tinglyst som tilleggsdel til seksjonen. Se vedtektenes ¤ 18.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 813,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt	323,00	
Parkering	161,00	
Felleskostnader	3 815,00	
TV/bredbånd	514,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	893,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	21 217,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Sverre Johan Lindtvedt, e-post: kjorbovestsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7144
KJØRBO VEST SAMEIE

Velkommen til årsmøte i KJØRBO VEST SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
23. april 2025 kl. 18:00, Thon Hotell Oslofjord i Sandvika.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til ny formulering av punkt 2 Rettslig disposisjonsrett i vedtektene.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KJØRBO VEST SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sverre Lindtvedt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protollen ble Vibeke Karlsen fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7144 Kjørbo Vest Sameie.pdf
2. 7144 Kjørbo Vest Sameie årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390.000, samme honorar som i 2024

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 390.000

Sak 7

Forslag til ny formulering av punkt 2 Rettslig disposisjonsrett i vedtektene.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til ny formulering av punkt 2 Rettslig disposisjonsrett i vedtektene.

Avsnitt (2) er nytt, øvrig tekst er ikke endret.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Salg av tilleggsareal garasjeplass er kun tillatt til andre sameiere. Garasjeplass kan leies ut fritt, men utleier er ansvarlig for parkeringsplassen og dens bruk.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Juridiske personer kan ikke eie mer enn inntil 10% av boligseksjonene i Sameiet jfr. Eierseksjonslovens §24. 4.ledd. Denne vedtektsbestemmelsen er registrert i Brønnøysundregisteret, ref. eierseksjonslovens §27.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, inkludert utleie av garasjeplasser. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Forslag til vedtak
Avsnitt (2) legges til i vedtekenes pkt 2. slik det fremkommer av saksteksten ovenfor.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sverre Lindtvedt

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

- Stein Bjørnstad
- Viktor Nagy

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

- Olav Vinjerui
- Stig H. Johansen

Valg av 3 valgkomitè Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Christine Horn Nilsen
- Erling Mauseth
- Jon Oltedal

Vedlegg

1. 2025.03 Valgkomiteens beretning og innstilling til styre.pdf

Styrets årsrapport

RAPPORT OM SAMEIETS DRIFT OG STYRETS ARBEID

Styret

Styret har hatt 12 regulære styremøter i 2024, samt diverse arbeidsmøter med deler av styret og andre tilstede. Varamedlemmene er invitert til alle styremøtene. De har deltatt i de fleste møtene. Informasjon om saker behandlet av styret legges ut på Vibbo etter hvert møte. I tillegg legger styret vekt på å respondere raskt på henvendelser fra sameiere og beboere. Vi mottar 2-3 henvendelser pr dag, året rundt.

Sameiets økonomi

Noen av de viktigste sakene i 2024 har vært økonomistyringen, særlig pga variable energipriser som i 2024 utgjorde ca 1/3 av sameiets totale utgifter. Strømprisene har blitt noe lavere i løpet av året. Det ga et overskudd i regnskapet for 2024. Vi har også fått oppgradert heisene, med ny software og utskifting av slitedeler. Øvrig vedlikehold har vært gjennomført innenfor budsjettet.

Bygningene og uteområdene fremstår i meget god stand.

Økonomien i sameiet kan betegnes som meget tilfredsstillende. Vi har ingen gjeld og en egenkapital på ca kr 4.000.000 ved årsskiftet. Våre bygg, anlegg og uteområder er i god stand uten større vedlikeholdsetterslep.

Det vises også til sameiets budsjett for 2025

Energiforbruk

Fjernvarme:

Forbruket av energi i 2024 var 2 363 191 kWh. Dette var 0,62% lavere enn forbruket i 2023 som var 2 377 972 kWh.

For dette betalte vi i 2024, NOK 2 932 824,38, mens vi betalte NOK 3 231 656,58 for varmeforbruket i 2023. Det var 9,25% mindre enn året før. Dette ga et overskudd i forhold til budsjett (som var NOK 3 450 000.-) på NOK 517 175,62.

Styret har stengt av alle radiatorer i fellesarealene og fjernet regulatorventilene der det ikke er behov for varme.

Strøm:

Sameie har en prisavtale med Fortum, som har overtatt avtalen vi hadde med Norges Energi, blant annet samlet fakturering for alle tre målepunkter og intet faktureringsgebyr. En spotprisavtale beregnes ut ifra en gjennomsnittspris per time i løpet av en måned. Sammenlikning med innkjøpspris er den faktiske prisen som gjelder pr. time. Derfor vil spotpris normalt bli rimeligere. Styret vurder å si opp denne avtalen når den nå går ut og gjøre en ny avtale med OBOS.

Forbruket for fellesarealene i sameiet var i 2024, 483 712,85 kWh. Dette er 46 408,20 kWh mindre enn i 2023. Det er 8,2% lavere enn forbruket de fem foregående år. Denne innsparingen skjedde fra juni i fjor og ut året. Dette er oppnådd etter utskifting fra lystoffrør- til LED-lysarmaturer med sensorer for styring av lyset. Fellesforbruket i sameiet har vært veldig jevnt fra år til år i de foregående år. Vi vil derfor spare ca. det dobbelte eller 16% i 2025 i forhold til perioden 2019-2023.

For dette betalte vi i 2024, NOK 653 343,01. Budsjettposten var på NOK 950 000.- grunnet kostnaden i 2023 som var NOK 933 058,03. Grunnet innsparing og lovnader om fortsatt strømstøtte fra regjeringen er budsjettposten for energi i 2025 redusert.

Sameiets informasjon, hjemmesider, TV og internett.

Vibbo er sameiets hjemmeside og møteplass. Sameiets hjemmesider (www.vibbo.no), fungerer som informasjonskanal til beboerne, sammen med oppslag i oppgangene og i heisene.

På Vibbo finnes nyheter og temaer som omhandler de fleste områder som gjelder Kjørbo Vest Sameie og som er nyttig for beboerne. Det finnes også en oppslagsfunksjon hvor beboerne selv kan legge ut oppslag/annonser. Det kan sendes meldinger til styret om saker man ønsker svar på. Da går man på egen profil øverst til høyre og trykker meldinger.

Vibbo fikk i løpet av året nytt layout. På forsiden kommer nå nyheter og oppslag kronologisk etter datoer.

For å finne vedtekter, husordensregler, referater fra årsmøter og annen info om sameiet, må man gå øverst til venstre og trykke «om sameiet». Ellers er det menyer øverst til høyre med diverse valg + Temaer som ligger listet på høyre side.

Vibbo krever innlogging og det oppfordres til at alle beboere, gjerne flere i samme husstand å gjøre det, for å få relevant informasjon. Det er under 10 % av beboerne som ikke er på Vibbo. Når man er logget inn finner man også en del informasjon om sin egen seksjon. I tillegg blir det lettere for styret å sende ut viktig informasjon raskt og samlet på sms og e-post.

Som kjent er det Telenor som er vår leverandør av TV og internett. I all hovedsak er folk fornøyd, men med noen få enkeltstående hendelser, hvor beboere ikke har vært fornøyd med Telenor, når det gjelder feilretting. Vi tar med oss disse tingene i samtaler med Telenor. Vi har inngått en ny 5-års avtale med Telenor. I løpet av våren 2025 må kablene i alle leilighetene byttes. Dette er uten kostnad for sameiet.

Det ble noen problemer med at noen beboere fikk stengt av TV abonnementet på slutten av 2024. Dette skyldes feil på listene våre som ble sent til Telenor. Dette gjaldt bruksenhets nummere (H/U-nummere). Det er nå avklart med kommunen om hva som er riktig og det blir rettet opp i de tilfellene det er feil. Dette blir etter hvert også korrigert og lagt inn i Vibbo, der det er feil eller mangler helt.

Brannsikring og andre tekniske anlegg.

Brannsentralene våre.

Sameiet har et omfattende og moderne brannvarslingsanlegg. Dersom brannsentralen aktiveres innebærer det direkte kontakt med brannvesenet i Bærum. Når brannalarmen utløses er brannmannskapet på plass i løpet av 5-10 min. Schneider kontrollerer en gang i året våre 3 brannsentraler samt alt som er tilknyttet til brannsentralene som branndører i garasjene, branngardiner, sprinkleranlegg, ledelys, markeringslys og alle røykdetektorerene. Det minnes om at lagring av enhver form for avfall i fellesarealene og garasjehus ikke er tillatt. Dette er en klar beskjed fra Brannvesenet p.g.a. brannfare.

Brannalarmen utløses når en røykdetektor aktiveres i fellesareal.

Dersom brannalarmen aktiveres medfører det en **kraftig konstant lyd i leiligheten.**Da er det en røykdetektor i fellesområder som garasjeanlegg, bodområder, tekniske rom og trappeoppganger som har utløst brannalarmen.

Hver leilighet har sin egen røykdetektor som varsler dersom det er brann i egen leilighet. Det er et batteri i røykdetektoren som bør skiftes en gang i året.

Jeg henviser for øvrig til Branninstruks på Vibbo.

Vi har hatt tilfeller hvor beboere har deaktivert den runde lydgiveren og dette har medført utgifter for beboere.

Rådet er: IKKE rør den runde lydgiveren i leiligheten.

Skifte av filtre til ventilasjonsanleggene våre.

Det blir skiftet filtre på våre ventilasjonsanlegg en gang i året.

Vi har 12 ventilasjonsanlegg på takene som dekker leilighetene og 6 ventilasjonsanlegg som dekker bodområder.

I tillegg har vi avtrekk i garasjeanleggene.

Ladepunkter og elektrisk effektforbruk.

Det er 46 ladepunkter til el-biler som er i drift i sameiet.

Vi har 3 sikringskap i U1 og 3 sikringskap i U2 som fordeler strømmen til de forskjellige ladeboksene. Til hvert sikringsskap er det tilkoblet effektmålere i tre tavlerom. Det betyr at vi har full oversikt over forbruket av antall kWh som går med til lading av elbiler. Alle som har ladeboks til sin elbil er med på å betale for strømmen. Vårt sluttregnskap for strømmen til elbiler viser at vi har et lite overskudd for 2024.

Årsaken er at strømprisen i snitt har holdt seg lav.

Totale effektforbruket i sameiet 2024 var på 483 713 kWh

Effektforbruket i 2024 for ladebokser var på 93 636 kWh

Effektforbruket for sameiet (fellesareal) var da på 390 077 kWh

Etter at vi fikk montert led lys i garasjeanlegg, som ble satt i drift juli 2023, har forbruket for sameiet (fellesareal)

blitt redusert fra 510 914 kWh i 2022

til 390 077 kWh i 2024

Som gir en besparelse på 120 837 kWh

Effektforbruket til elbiler representerer 19,5 prosent av det totale effektforbruket.

All armatur i garasjeanleggene ble skiftet ut og satt i drift juni 2023.

Det var 137 armaturer på 100 watt hver seg. Det blir 13,7 kW.

Snittprisen på strøm de 4 siste årene er på kr 1,50.

Forbruket blir da ca. 120.000kWh i året ganger kr 1,50,- = kr 180.000,-.

Led lysene som ble montert er beregnet fra leverandør til bruke kr 11.000,- i strømutgifter pr. år. Utregningen er utført med en pris på kr 1,50 per kWh.

kr 180.000,- minus kr 11.000,- = kr 169.000,- som vi sparer pr. år.

Ledlys i garasjen kostet kr 535.875,- dividere på 169.000,- = ca 3 år.

Det betyr at nedbetalingstiden av ledlysene i garasjen tar ca. 3 år.

Besparelser p.g.a. egeninnsats av et styremedlem.

Vi har 272 ledelys og 50 markeringslys.

Schneider kan ikke lenger skaffe batterier til ledelysene. Det betyr at da må vi skifte hele armaturet og det blir en mye høyere kostnad enn å bytte batterier. Jeg greide å skaffe tilsvarende batterier på nettet, men måtte modifisere pluggene. Det var feil på 56 ledelys og dette ga en stor besparelse for sameiet.

Vi har 21 stolpelys på gang- og sykkelvei, resten tilhører Bærum kommune. Her er det tidligere kjøpt inn et stort antall lamper og tennere på nettet, til en lav pris.

Da slipper vi å skifte til nye, dyre armaturer.

Oppgang K teknisk rom forsyner Hus 1 og 2 med varme til radiatorer og vann sanitær. Av og til har akkumulatortankene gått tomme for varmt vann sanitær. Her har det vært mye feilsøking for å finne feilen. Den er nå funnet og utbedret.

Har igangsatt 19 heiser og skiftet to røykvarsler i fellesareal.

Jeg har også gått til innkjøp av lys til fellesareal og reklamert på fakturaer.

Dette har gitt sameiet en besparelse på ca. kr 190.000,-.

Parkering.

Styret mener at kapasiteten til gjeste- og HC-plassene fungerer tilfredsstillende.

Det er P-service som har ansvaret for våre gjesteplasser på uteområder og i garasjeanleggene. Det hender det parkeres feil og at det blir ilagt kontrollsanksjoner.

Dette gir også inntekter til sameiet.

Kamera.

Erfaringene med kamera i garasjeanleggene har vist seg meget nyttig.

Skiltet kameraovervåking er forebyggende mot herverk og tyverier.

Dessuten føles det tryggere for beboere.

Vi henviser forøvrig til informasjon om "Kameraovervåkning" på Vibbo.

Rapport drift og løpende vedlikehold generelt Kort oppsummert: Vi er meget fornøyde med tjenesten ABVK utfører for Sameiet. De er pålitelige, ber vi om øyeblikkelig hjelp stiller de opp, de er gode på samarbeid og kommunikasjon, lett å forholde seg til, og vi tar opp utfordringer fortløpende.

Drift innendørs Rengjøring utføres av ABVK Renhold en gang i uken i henhold til instruks. Det inkluderer vask av trapper, rekkverk, heis og ganger, samt ekstraarbeid ved behov. Hovedrengjøring inkludert bodområder utføres en gang i året. Vinduspuss utføres før 17.mai. ABVK er også vår teppeleverandør, og vi bytter tepper en gang i måned med oppstart i april 2025. Vaktmesterarbeidet blir utført på tirsdager inne og ute. Ekstraarbeid avtales ved behov. Garasjefeiing utføres av ABVK i henhold til instruks hver vår. Det utføres forskjellige dager ved U1 og U2, slik at det blir plass til alle med parkering av bilene utenfor garasjen. Skader/fuktskader i U2 er nå reparert og malt

Drift utendørs

Her har det blitt gjennomført mye. Lekeapparatene og rammene rundt sandkassene er malt og kvalitetssikret av fagperson i henhold til HMS. Det er også skiftet sand i alle sandkasser. Når det gjelder bommen mot Dominos Pizza, som vi har vært en del plaget med, ble det utført ekstra arbeid av Norsk Forankring slik at den skulle bli mere solid. Alle søppel- og matcontainere er blitt grundig vasket innvendig og utvendig, samt merket. Vi ba om anbud på tjenesten, og det var Strømbergs serviceteam, som er et godkjent firma, som utførte arbeidet. Vi er meget godt fornøyde med jobben de gjorde. Skaaret Landskap er vår leverandør av hagearbeider. Til tross for at det var nye folk, er vi meget fornøyd med jobben de har gjort. Vi har hatt god kommunikasjon, et godt samarbeid, og har gjennomført et møte for å bli bedre kjent. Det som er nytt her, er at de store hjertetrærne er blitt klippet slik at det blir bedre oversikt når en skal kjøre ut på veien. Container for vårrydding blir satt ut i begynnelsen av mai. Vi minner beboerne om at en ikke kan kaste møbler.

TRE VIKTIGE PROSJEKTER FOR STYRET I 2025

Vedlikeholdsplan for sameiet

Sameiets bygg er nå 13-14 år gamle. Selv om de er i god stand er det behov for å tenke på vedlikehold som kommer de neste årene. Styret har derfor satt i gang arbeidet med en vedlikeholdsplan som ser på behovet for større vedlikehold på 3 – 10 års sikt, og hvordan arbeidet skal finansieres, og om vi bør ha et eget vedlikeholdsfond.

Som en start har vi har satt kr 2,5 mill på en egen konto, som del av egenkapitalen, for dette formål. Første versjon av planen skal være ferdig i 4. kvartal 2025 og deretter oppdateres løpende

Energikartlegging av sameiet

Vi har fått innvilget støtte fra Enova for å gjennomføre en slik kartlegging. Den vil se på mulige lønnsomme tiltak for energisparing som kan redusere energikostnadene. Hva som er lønnsomt må vurderes ut fra utviklingen i strømprisene og hvilke støtteordninger som kommer (Norgespris?). Rapporten vil gi oss forslag til konkrete tiltak som er tilpasset vår type bygg og standard. Det er naturlig å se kartleggingen i sammenheng med vedlikeholdsplanen. Energikartleggingen skal være klar etter sommerferien.

Ventilasjonsanlegget

Vårt sameie har et avansert ventilasjonsanlegg med rensing av luft som kommer inn og varmegjenvinning av luft som suges ut.

Vi vil nå, etter mange års drift, få vurdert tilstanden av anlegget. Det har hittil fungert meget tilfredsstillende.- Men det er på tide å undersøke om kanalene og filtre bør renses oftere og om anlegget eventuelt bør oppgraderes.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KJØRBO VEST SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KJØRBO VEST SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QZ7B5-GQFNJ-1VG2E-ZWWJX-EX5T9-47LBF

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-20 22:08:37 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QZ7E6-GQFNJ-1VG2E-ZWWJX-EXS7F-47LBF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

KJØRBO VEST SAMEIE
ORG.NR. 998 372 828, KUNDENR. 7144

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 878 690	10 866 778	10 929 000	10 949 580
Vaskeri		0	94 974	60 000	0
Andre inntekter	3	417 135	15 809	50 000	700 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 295 825**	**10 977 561**	**11 039 000**	**11 649 580**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 024	-52 170	-52 170	-52 000
Styrehonorar	5	-425 700	-370 000	-410 000	-405 000
Revisjonshonorar	6	-15 638	-18 617	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-284 943	-270 978	-286 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-2 655	-84 623	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 873 602	-1 483 242	-1 455 800	-1 775 000
Forsikringer		-554 995	-498 993	-493 640	-592 000
Kommunale avgifter	9	-1 653 905	-1 343 264	-1 622 000	-1 950 000
Energi/fyring	10	-3 586 167	-4 192 381	-4 400 000	-4 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 110 578	-1 100 948	-1 192 000	-1 240 000
Andre driftskostnader	11	-1 135 425	-1 465 529	-1 043 500	-1 147 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 703 633**	**-10 880 744**	**-11 025 110**	**-11 682 000**
DRIFTSRESULTAT		**592 192**	**96 817**	**13 890**	**-32 420**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	162 067	117 561	0	0
Finanskostnader		0	-134	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**162 067**	**117 428**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**754 259**	**214 245**	**13 890**	**-32 420**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		754 259	214 245		

KJØRBO VEST SAMEIE
ORG.NR. 998 372 828, KUNDENR. 7144

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 576	39 130
Forskuddsbetalte kostnader		303 212	215 736
Andre kortsiktige fordringer	13	37 755	0
Driftskonto OBOS-banken		1 624 936	997 541
Sparekonto OBOS-banken		152 356	2 745 978
Sparekonto OBOS-banken II		2 517 824	0
SUM OMLØPSMIDLER		**4 648 659**	**3 998 385**
SUM EIENDELER		**4 648 659**	**3 998 385**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 893 804	3 139 545
SUM EGENKAPITAL		**3 893 804**	**3 139 545**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		149 534	101 734
Leverandørgjeld		605 321	757 106
SUM KORTSIKTIG GJELD		**754 855**	**858 840**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 648 659**	**3 998 385**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 17.03.2025
Styret i Kjørbo Vest Sameie

Sverre Johan Lindtvedt/s/ Karin Synnøve Mella/s/ Finn-Åge Hermansen/s/

Viktor Gabor Nagy/s/ Stein Bjørnstad/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 305 068
TV/bredbånd	1 178 088
Felleskostnader likt	732 564
Parkering	345 696
Felleskost. næring	200 784
Ladestasjon elbil	162 050
Felleskost. næring likt	19 380
Avregning TV/NETT	-64 940
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 878 690**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gjensidige Forsikring, erstatning	245 581
Opprydding kundereskontro	18
Lading av kjøretøy	10 542
Nøkler	660
Parkering	130 836
Portåpner	5 600
Telenor Towers, leie av areal til mobilmast	23 898
SUM ANDRE INNTEKTER	**417 135**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-60 024
SUM PERSONALKOSTNADER	**-60 024**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 425 700.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 510, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 638.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 655
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 655**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-28 197
Drift/vedlikehold VVS	-258 129
Drift/vedlikehold elektro	-92 990
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-394 987
Drift/vedlikehold heisanlegg	-753 138
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 709
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-172 371
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 801
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-75 281
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 873 602**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 160 757
Renovasjonsavgift	-493 148
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 653 905**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-653 343
Fjernvarme	-2 932 824
SUM ENERGI / FYRING	**-3 586 167**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 417
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 000
Håndverktøy	-595
Annet driftsmateriale	-20 727
Vaktmestertjenester	-446 371
Vakthold	-26 038
Renhold ved firmaer	-488 021
Snørydding	-84 755
Andre fremmede tjenester	-7 751
Kontor- og datarekvisita	-298
Trykksaker	-2 008
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 510
Andre kontorkostnader	-23 259
Bank- og kortgebyr	-5 439
Velferdskostnader	-787
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 135 425**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 824
Renter av sparekonto i OBOS-banken	88 998
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 189
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 034
Andre renteinntekter	22
SUM FINANSINNTEKTER	**162 067**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker, lekkasje bod	37 755
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**37 755**

VALGKOMITEEN 2024/25

Valgkomiteen har i inneværende periode avholdt flere komitémøter. Det er gjennomført individuelle møter med samtlige styremedlemmer for å innhente innsikt i styrets arbeid, pågående og fremtidige prosjekter samt samarbeid innad i styret.

Rekruttering av aktuelle kandidater til styret og valgkomiteen har skjedd gjennom annonsering via VIBBO og oppslag i heisene.

I arbeidet har valgkomiteen lagt vekt på årsmøtets signaler om kontinuitet, for å sikre videreføring av solid økonomisk styring, effektiv drift og nødvendig kompetanse til kommende prosjekter. Samtidig ser vi betydningen av en viss utskiftning i styret for å tilføre nye perspektiver, idéer og kompetanse.

Videre oppfordrer valgkomiteen styret til å utnevne en av sine medlemmer som nestleder. Dette vil sikre stabil ledelse av sameiet ved uforutsette hendelser og bidra til en smidig overgang når styreleder fratrer. Per dags dato er dette ikke meldt inn som en sak til årsmøtet.

Valgkomiteens forslag og innstilling:

A. Som leder og styremedlemmer for en periode på to år foreslås:

- **Sverre Lindtvedt** – Styreleder – Jongsåsveien 2L (gjenvalg)
- **Viktor Nagy** – Styremedlem – Jongsåsveien 2K (gjenvalg)
- **Stein Bjørnstad** – Styremedlem – Jongsåsveien 2A (gjenvalg)

B. Som varamedlemmer for en periode på ett år foreslås:

- **Stig H. Johansen** – Varamedlem – Jongsåsveien 2E (ny)
- **Olav Vinjerui** – Varamedlem – Jongsåsveien 2J (gjenvalg)

C. Som valgkomité for en periode på ett år foreslås:

- **Christine Horn Nilsen** – Jongsåsveien 2F (gjenvalg)
- **Jon Oltedal** – Jongsåsveien 2C (gjenvalg)
- **Erling Mauseth** – Jongsåsveien 2B (ny)

Valgkomiteen for Kjørbo Vest Sameie
Stig H. Johansen (Leder) – Christine Horn Nilsen – Jon Oltedal

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 7144 **Selskapsnavn:** KJØRBO VEST SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for KJØRBO VEST SAMEIE

Organisasjonsnummer: 998372828
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Thon Hotell Oslofjord i Sandvika.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Sverre Lindtvedt

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protollen ble Vibeke Karlsen fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Dag Olav Tangen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390.000, samme honorar som i 2024

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 390.000

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til ny formulering av punkt 2 Rettslig disposisjonsrett i vedtektene.

Forslag til ny formulering av punkt 2 Rettslig disposisjonsrett i vedtektene.

Avsnitt (2) er nytt, øvrig tekst er ikke endret.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Salg av tilleggsareal garasjeplass er kun tillatt til andre sameiere. Garasjeplass kan leies ut fritt, men utleier er ansvarlig for parkeringsplassen og dens bruk.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Juridiske personer kan ikke eie mer enn inntil 10% av boligseksjonene i Sameiet jfr. Eierseksjonslovens §24. 4.ledd. Denne vedtektsbestemmelsen er registrert i Brønnøysundregisteret, ref. eierseksjonslovens §27.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, inkludert utleie av garasjeplasser. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Forslag til vedtak:
Avsnitt (2) legges til i vedtekenes pkt 2. slik det fremkommer av saksteksten ovenfor.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Sverre Lindtvedt

Følgende stilte til valg:

Sverre Lindtvedt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stein Bjørnstad
Viktor Nagy

Følgende stilte til valg:
Stein Bjørnstad
Viktor Nagy

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Stig H. Johansen
Olav Vinjerui

Følgende stilte til valg:
Stig H. Johansen
Olav Vinjerui

Valgkomitè (1 år)

Følgende ble valgt:
Erling Mauseth
Christine Horn Nilsen
Jon Oltedal

Følgende stilte til valg:
Erling Mauseth
Christine Horn Nilsen
Jon Oltedal

Transaksjon 09222115557544994914 Signert SL, DOT, VK2

Husordensregler på engelsk følger lenger bak i dokumentet

Husordensregler for Kjørbo Vest Sameie

Opprinnelig versjon av 23.11.2011
Revidert i årsmøtet 28.04.2014
Revidert i årsmøtet 25.4.2017
Revidert i årsmøtet 25.4.2019

1: GENERELT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vi ber alle om å utvise nødvendig hensyn ovenfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden, eventuelle leietagere og de som gis adgang til leiligheten.

2: KJØRING OG PARKERING

All kjøring i garasjene og utendørs må skje med stor aktsomhet og farten skal ikke overstige 15 km/t.

Det er kun utrykningskjøretøy, transport for bevegelseshemmede, varetransport og transport i forbindelse med ut/innflytting som kan kjøre forbi bommene. Men det er ikke tillatt å parkere på plenene eller inn gangveiene til oppgangene. I tillegg gjelder transport godkjent av styret, som for eksempel hjemmesykepleien.

Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Beboere plikter å informere sine gjester om de parkeringsbestemmelsene som gjelder innen Kjørbo Vest Sameie.

På p-plassen i nord mot Jongsåsveien 4 er det innført to timers gratis parkering mot billett, pr. døgn og deretter betaling pr. time. Her gjelder ikke våre parkeringskort.

Se parkeringsbestemmelsene og om bruk av parkeringskort på www.kjorbovest.no - parkering. Bestemmelsene er en del av husordensreglene. Det oppfordres til hensynsfull parkering, så biler ved siden av har nødvendig plass til å kunne stige inn og ut av bilen.

3: HUSDYR

Det er eiers ansvar at husdyr ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal til enhver tid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal umiddelbart fjernes. Urinering på eller rundt lekeplassen, inngangsparti og i garasjeanlegget er forbudt. Se for øvrig skilting på plenene.

4: HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten og fellesområdene brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for beboerne. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

Det skal være alminnelig ro etter kl. 23:00.

Fra kl. 23:00-07:00 må alle former for sjenerende støy unngås. Det gjelder både innendørs og utendørs. Benyttelse av verktøy som medfører ekstra støy som slagbor, drill o.l., må ikke finne sted på hverdager før kl. 08:00 og etter kl. 20:00 og etter kl. 17:00 på dager før søn- og hellig-dager. Bruk av slikt verktøy er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomgods, emballasje m.m.) i fellesareal plukkes opp senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen, garasjehuset eller i øvrige fellesområder innendørs. Røyking på balkongene skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Beboerne plikter å holde hovedinngangsdøren lukket og låst til enhver tid. Uvedkommende må ikke slippes inn.

5: FELLESOMRÅDENE INNENDØRS

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene og i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst og lyset slukket til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander på parkeringsplassene i garasjeanlegget.

6: AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn i plastposer og legges i egne avfallscontainere for kildesortering. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelcontainerne.

Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall ved siden av containerne.

For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor inngangsdør.

Glass og metall skal kastes i egne containere. De finnes utenfor Sameiets område. Elektriske gjenstander må kjøres bort for egen regning. Styret henviser til oppsamlingsplass for kasting av juletrær.

7: ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier/leietager er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Lek og aktivitet skal foregå på de oppsatte lekeplassene. Det er ikke tillatt å drive ballspill på områdene mellom husene. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.
Det er ikke tillatt å utvide uteareralet på bakkeplan utover det området som tilhører leiligheten ifølge byggetegninger.

Det er ikke tillatt å sende opp raketter, droner o.l. på sameiets område med mindre det er innhentet spesiell tillatelse fra offentlige myndigheter og er godkjent av styret.

8: FARE FOR VANNLEKKASJE

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer, grunnet fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges reparert. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Se øvrig informasjon på www.kjorbovest.no

Sameier er ansvarlig for at avløp fra oppvaskmaskiner og vaskemaskiner er i orden til enhver tid.

9: FELLES SIGNALANLEGG

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske og andre signaler (internett, TV mm.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

10: ENERGISPARING

For å holde sameiets energikostnader nede skal belysning slås av når du forlater bodrommene, avfallrommene og tavlerommene.

11: GRILLING

Bruk av engangsgrill eller kullgrill på balkonger, terrasser/plattinger foran leilighetene er ikke tillatt pga brannfare. Kun gass- og el grill er tillatt.

12: FASADETILTAK/INNGLASSING/PARABOLANTENNER O.L

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på eiendommens yttervegger/fasader. Det være seg parabolantenner eller annen installasjon på tak, fasade, terrasser/balkonger eller bygningens konstruksjoner for øvrig. Varmepumpe er kun tillatt installert på terrassen/balkongen, med maks støynivå på 40 desibel.

Sameiet har vedtatt en enhetlig løsning for markiser og innglassing av terrasser/balkonger. Det er ikke tillatt å velge annen leverandør/løsning/farger enn fra valgt leverandører. Se informasjon på www.kjorbovest.no

Blomsterkasser skal plasseres på terrassenes/balkongenes innside. Det er ikke tillatt å kaste ned ting fra terrasser/balkonger eller riste tepper og lignende, eller å henge tepper, sengetøy o.l. over balkongrekkverk. Lufting og tørking av tekstiler skal skje inne på terrassen/balkongen.

13: POSTKASSESKILT

For å skape et helhetlig inntrykk skal alle postkasser merkes med samme type skilter - sølvfarget postkasseskilt med sort skrift. Disse bestilles fra ekstern leverandør – se nærmere informasjon på www.kjorbovest.no – postkasseskilt.
Den enkelte sameier plikter å sørge for at navneskilt på egen postkasse er forsynt med standard skilt.

14: BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Se utfyllende informasjon på www.kjorbovest.no

15: EIERSKIFTE OG UTLEIE

Beboer som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til forretningsfører og styret. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husordensregler.

16: BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses ved samtaler mellom partene. Gjentatte og/ eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning iht vedtektenes § 11 om mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse.

17: ERSTATNINGSANSVAR

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Vedtatt i årsmøtet 25.april 2019

House order rules in Kjørbo Vest

1: GENERAL

The intention of house order rules is to create good conditions within the joint ownership and between neighbors, as well as sprotecting the property, facilities and equipment, and maintaining a unified character in the property. We ask everyone to show the necessary consideration for the other people who live or stay in the building.
The residents are obliged to comply with the house rules and are responsible for ensuring that they are complied by the household, any tenants and those who are granted access to the apartment.

2: DRIVING AND PARKING

All driving in the garages and outdoors must be done with great care and the speed should not exceed 15 km / h.
Only emergency vehicles, transport for the disabled, goods' transport and transport in connection with out / moving in that can drive past the booms. In addition, transport approved by the board applies, such as home nursing. Parking is not allowed on the lawns or in the walkways to the entrances.
Parking must take place in marked places. Residents are obliged to inform their guests about the parking regulations that apply within Kjørbo Vest. In the north parking lot towards Jongsåsveien 4, a two hours of free parking and then payment per day is applied. Parking cards do not apply here.
Please check the parking provisions and the use of parking cards at www.kjorbovest.no - parking. The provisions are part of the house rules. Careful parking is encouraged, so cars next door has the necessary space to get in and out of the car.

3: ANIMALS

It is the owner's responsibility that pets are not to the detriment or shyness of others. Dogs must at all times be kept on a leash at the joint property area. Excrements must be removed immediately. Urination on or around the playground, entrance area and garage is prohibited. See also signs on the lawns.

4: CONSIDERATION TO OTHER RESIDENTS

Every owner is obliged to ensure that the apartment and the common areas are used so that no inconvenience or discomfort to the residents occur. The general need for rest and sleep must be taken into account.
There should be general calm after 23:00.
From 23:00 to 07:00 all kinds of annoying noise must be avoided. It applies both indoors and outdoors. Use of tools that cause extra noise as impact drill, drill etc. must not take place on weekdays before 08:00 and after 20:00 and after 17:00 on days before sun and holy days. Use of such tools is not permitted on Sundays and public holidays.
In the case of large private events, neighbors should be notified in good time, and any remnants (cigarette butts, empty goods, packaging etc.) in the common area must be picked up no later than the day after the event.
It is not allowed to smoke in the elevator, garage or in other indoors common areas. Smoking on the balconies should not be annoying to other residents.
The residents are obliged to keep the main entrance door closed and locked at all times. Unauthorized persons must not be let in.

5: COMMON INDOOR AREAS

Bicycles, prams, sports equipment and similar must not be placed in walk areas, stairs or ledges. No objects should be placed in the common stalls areas. The doors to the stalls area must be locked at all times. Hazardous materials as well as toxic, explosive or flammable substances and food or substances that can attract uterus, pests must not be stored in the stalls. It is not allowed to store flammable objects in the parking spaces in the garage.

6: WASTE MANAGEMENT

Any littering of the property's pavement, hallways, stairs and common areas is prohibited. All household waste must be well packed into plastic bags and placed in separate waste containers for sorting. It is prohibited to dispose any other ordinary household waste in the garbage containers.

If the containers are full and there is no room for the waste, household must store it until the containers have been emptied. It is not allowed to dispose the waste next to the containers.
Spills around the trash must be avoided and immediately removed by the responsible party to avoid the influx of pests. For the same reason, waste should not be disposed of in the common areas or outside the front door.
Glass and metal must be thrown into separate containers. They are located outside the community area, near by the grocery store. Electric objects must be driven away at their own expense. The board refers to a collection point for throwing Christmas trees.

7: ORDER

Use caution when carrying in and out of the building in connection with relocation. The co-owner / tenant is responsible for any damage that he or she incurs on the property. The residents are encouraged, in their own interest, to protect the common areas and everyone must contribute to keep the property tidy and neat.

Play and activity must take place at the set up playgrounds. Ball games in the areas between the houses not permitted. The residents are obliged to protect trees, lawns and other parts of the joint home's external facilities.
Extending the outdoor area according to building drawings on the ground floor belonging to the apartment area is not allowed.

It is not permitted to send up fireworks, drones etc. on the joint property area unless special permission has been obtained from the public authorities and approved by the board.

8: DANGER OF WATER LEAK

Works on bathrooms, laundry and kitchens, which include piping, may only be carried out by authorized personnel's, due to the risk of leakage to underlying apartments. Repair the water taps that leak or cause noise as soon as possible. Do not block drainpipes by throwing unauthorized objects into the sink and WC. See other information at www.kjorbovest.no
The co-owner is responsible for ensuring that drains from dishwashers and washing machines are in good order at all times.

9: COMMON SIGNALS

Use only approved connection cables (shield cables) for the common facility for the electrical distribution and other signals (internet, TV etc.) to function optimally. Do not perform any

modifications or work on the property's joint facilities without permission from the board and use the approved company that has the maintenance responsibility for the facility.

10: ENERGY SAVING

In order to keep the condominium energy costs down, lighting should be switched off when you leave the living rooms, the waste room and the board room.

11: GRILLING

It is prohibited to use disposable grill or charcoal grill on balconies, terraces / slabs in front of the apartments due to fire hazard. You can only use gas and electric grills.

12: FACADE ACTIVITIES / INSERTING / PARABOLANT NAMES O.L

It is not allowed to take measures on the property's external walls / facades, such as satellite dishes or other installations on the roof, façade, terraces/balconies or the building's constructions. It is allowed to install heat pump only on the terrace/balcony, with a maximum noise of 40 decibels.

The condominium has adopted a uniform solution for awnings and glazing of terraces/balconies. It is not allowed to choose other supplier / solution / colors than from selected suppliers. See information on www.kjorbovest.no

Flower boxes should be placed on the inside of the terraces/balconies. It is not allowed to throw things away from terraces/balconies or shake and hang carpets, bedding or similar over balcony railings. Airing and drying of textiles should take place inside the terrace/balcony.

13: POSTAL BOX

To create a holistic impression, all mailboxes has to be labeled with the same type of signs - silver colored mailbox sign with black font. These signs must be ordered from an external supplier - see further information at www.kjorbovest.no - mailbox sign.
The individual co-owner is obliged to make sure that the nameplate on his / her own mailbox is in accordance with a standard sign.

14: FIRE PREVENTIVE SAFETY

Each section owner is obliged to ensure that there is at least one fire extinguisher / fire hose and one or more smoke detectors in the section (s) he or she is in control of. There should be smoke alarms in all bedrooms. Section owner is responsible for ensuring that functional checks are carried out on own smoke detectors at least once a year. For more information, see www.kjorbovest.no

15: OWNERSHIP AND RENTAL

Any owner who sells or rents out his apartment is obliged to report this to the business manager and the board. When renting, the owner is responsible for ensuring that the tenant complies with the articles of association and house rules.

16: BREAKING THE HOUSEHOLD RULES

Any neighbor complaint for breach of the house rules or due to other annoying circumstances should be directed to the neighbor himself. The person may not be aware of the situation and the problem can thus be solved by conversations between the parties. Repeated and / or gross violations of the house rules should report in writing to the board. The Board of Directors has the authority to make further requests in the case's case in accordance with § 11 of the Articles of Association concerning breach of contract, order for sale and requirements for deviation.

17: LIABILITY

The resident/ owner becomes liable for any damage that arises as result of a violation of the house rules or other lack of care. The owner is also responsible for ensuring that the entire household, sublease or other persons who granted access to the apartment and the common area comply with the house rules. The person (s) who caused the damage must replace damage applied to joint property’s assets as soon as possible.

Adopted at the Annual General Meeting on April 25, 2019

V E D T E K T E R

for

Kjørbo Vest Sameie org. nr. 998 372 828

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 25.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 25.04.2017. Sist oppdatert på ordinært årsmøte 23.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kjørbo Vest Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.12.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 191 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 52, bnr. 160 i Bærum kommune. Til sameiets eiendom ligger gnr. 52, bnr. 159 som benyttes til felles atkomst og parkeringsplass for besøkende i sambruk med gnr. 52, bnr. 46 i samsvar med reguleringsplan for Kjørbo Magasinleir.

(2) Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- bod
- parkeringsplasser

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder/ og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Salg av tilleggsareal garasjeplass er kun tillatt til andre sameiere. Garasjeplass kan leies ut fritt, men utleier er ansvarlig for parkeringsplassen og dens bruk.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Juridiske personer kan ikke eie mer enn inntil 10% av boligseksjonene i Sameiet jfr. Eierseksjonslovens §24. 4.ledd. Denne vedtektsbestemmelsen er registrert i Brønnøysundregisteret, ref. eierseksjonslovens §27

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, inkludert utleie av garasjeplasser. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) For næring skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Bærum kommune til enhver tid. Varelevering skal skje mellom kl. 06:30 og kl. 20:00. Virksomheten skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Næringsseksjonene skal ha en felles profil for reklame og markedsføring. Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

3-2 Fellesareal
Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameier.
Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

3-2-1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen
Næringsseksjonen har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, tekniske rom og boder som utelukkende betjener næringsseksjonene.
- Utvendig areal for næringsseksjonene, som angitt i bruks- og vedlikeholdsplanen.
- Søppelrom og ventilasjonsrom, som angitt i bruks- og vedlikeholdsplanen.

3-2-2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp og heiser som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Utvendig areal (lek, opphold o.l.), som angitt i bruks- og vedlikeholdsplanen.
- Boder og teknisk rom som utelukkende betjener boligseksjonene.

For markterrasser på bakkeplan har boligseksjonene som ligger i direkte tilknytning til markterrassen eksklusiv bruksrett.

3-3 Ordensregler og dyrehold
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelse som strider med §§ 2, 5.ledd,

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplasser og HC parkering
Sameiet har parkeringsplasser både utomhus og innomhus. Parkeringsplassene utomhus på sameiets eiendom og på gnr 52 bnr 159 er til bruk for besøkende til seksjonene. Parkeringsplassene innomhus i Sameiets garasjekjellere, U1 og U2, er dels tilordnet enkelte seksjoner til eksklusiv bruk (tilleggsdeler) og dels gjesteplasser som inngår i Sameiets fellesareal. Gjesteplassene innomhus skal benyttes i sambruk mellom besøkende til boligseksjonene og næringsseksjoner som benyttes til kontor.

Sameiet har inngått avtale med parkeringsselskap for gjeste og HC parkering innen- og utendørs. Alle plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler for parkering. Enkelte av gjesteparkeringsplassene innomhus er handicap-plasser. Disse er fortrinnsvis beregnet for brukere med parkeringstillatelse for forflytningshemmede utstedt av offentlig myndighet. Sameier med gyldig parkeringstillatelse for forflytningshemmede utstedt fra offentlig myndighet som har en annen parkeringsplass tilordnet sin seksjon, kan inngå avtale med Sameiets styre om midlertidig å bytte sin ordinære plass med en gjesteparkeringsplass som er handicap-plass. Sameierens ordinære plass skal ved slikt bytte benyttes som gjesteparkeringsplass.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Styret har etablert infrastruktur for lading av biler i garasjeanlegget. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Ladepukt må være i henhold til sameiets standard løsning. Andre typer ladepunkter er ikke tillatt. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og armaturer/kraner

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlinger, også vegger og himlinger på balkonger.

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom, slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, uhell, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34

(12) Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte sameier som har bruksrett.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. §§ 3-2-1 og 3-2-2, ligger på de sameierne som har bruksretten. Dette gjelder også sameiets fasader hvor næring har vedlikeholdsplikten for egne fasader i 1.etasje og bolig har vedlikeholdsplikten for egne fasader fra 1. til 6. etasje.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda-- og ytterdører til boligene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

(7) Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i h.h.t. § 6.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

- Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2 og § 18, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.
- Næring skal dekke kostnader forbundet med egne tekniske anlegg, renovasjon, vann og avløp som utelukkende betjener næringsdelen.
- Bolig skal dekke kostnader forbundet med egne tekniske anlegg, renovasjon, vann og avløp som utelukkende betjener boligdelen.
- Kostnader forbundet med faste parkeringsplasser seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene fordeles mellom seksjonene som har bruksrett, med en lik andel for hver parkeringsplass.
- Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd/internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.
- Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet som for eksempel, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet skal skaden utbedres av sameiet. Det samme gjelder for skade forårsaket av personer som sameier har gitt tilgang til sin seksjon. Utgiftene kan kreves dekket av sameier.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal velges to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

(5) Varamedlemmer har møterett som observatør i styremøtene, men har ikke møteplikt. Varamedlemmene trer inn med fulle rettigheter og plikter når det er forfall i styret.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Næringsseksjonen skal dersom de ikke har et medlem i styret utpeke en representant som har møte- og talerett i styremøter under saker som gjelder felles anliggender mellom bolig og næring. Styret plikter å innkalle representanten for næringsseksjonene i styremøter der slike saker skal behandles.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) Saker som kun angår bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon gir én stemme.
Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i felleskap. Flertallet regnes etter sameiebrøk.

(3) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3)
a) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.
b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
c) Innføring eller endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av bruksrett til fellesareal enn bestemt i § 3-2
d) Innføring eller endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6-1

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Kamera/videoovervåkning av fellesarealer
Styret kan installere og kamera/videoovervåke sameiets fellesarealer. Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, offentlige regler og retningslinjer.

12 Diverse opplysninger

12-1 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Instruks for valgkomiteen vedtatt på årsmøte 02.05.24

1. Kjørbo Vest Sameie skal ha en valgkomite som velges av og rapporterer til sameiets øverste organ – Årsmøtet. Sammensetning og konstitusjon

2. Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer. Komiteen bør utgjøre et representativt utvalg av sameiets beboere uavhengig av religion, etnisitet, alder, funksjonsgrad eller legning og tilstrebe en sammensetning av begge kjønn. Medlemmer og vararepresentanter i styret kan ikke samtidig velges til valgkomiteen.

3. Valgkomiteen konstituerer seg og velger selv sin leder. Resultatet meddeles til styret.

4. Valgkomiteens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. Ved frafall i valgperioden finner valgkomiteen selv nytt medlem. Oppgave

5. Valgkomiteens oppgave er å fremme forslag på kandidater til tillitsverv i Kjørbo Vest Sameie. Bare myndige, fysiske personer kan inneha tillitsverv.

6. Komiteen skal sikre at styret samlet har den kompetanse, erfaring og vilje som kreves for å utøve en forsvarlig forvaltning og drift av sameiet.

7. Valgkomiteen skal være uavhengig av et sittende styre.

8. Komiteen skal forvisse seg om at kandidatene som er foreslått er valgbare og villig til å påta seg tillitsverv. Det skal tilstrebes rimelig fordeling mellom kjønnene.

9. Vanlige habilitetsregler gjelder. Innstilling og valg

10. Valgkomiteen skal i god tid før årsmøtet be sameierne om forslag til tillitsvalgte. Dette kommuniseres gjennom VIBBO og oppslag i oppgangene / heiser.

Forslag fra beboerne sendes valgkomiteen skriftlig innen definert tidsfrist.

11. Valgkomiteens innstilling bør være styret i hende i god tid før årsmøtet, slik at forslaget kan komme med i møteinnkallingen.

12. Valgkomiteen redegjør for sin innstilling på årsmøtet. Under møtet kan det fremmes forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteen.

13. Den valgte møteleder leder gjennomføringen av selve valget.

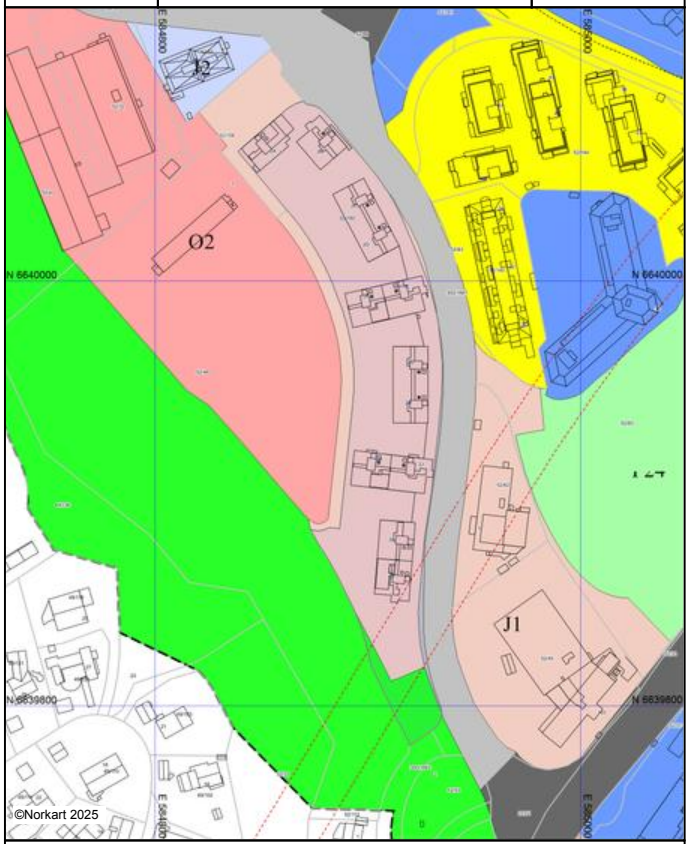
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 52/160/0/49
Adresse: Jongsåsveien 2J
Utskriftsdato: 22.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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
- Boligområde - nåværende
- Forretning - nåværende
- Kontor - nåværende
- Kontor - framtidig
- Offentlige bygninger - framtidig
- Park/turveg - nåværende
- Park/turveg - framtidig
- Annet byggeområde - nåværende
- Annet byggeområde - framtidig

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
- Vegareal - nåværende
- Vegareal - framtidig

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Sentrumsformål - fremtidig

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

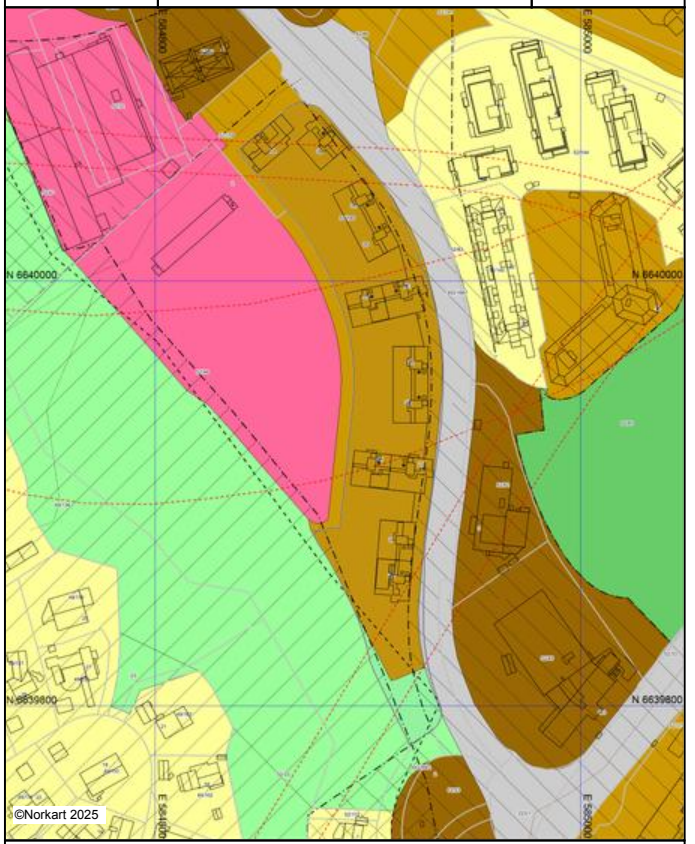
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/160/0/49
Adresse: Jongsåsveien 2J
Utskriftsdato: 22.09.2025
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 - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense
- Forbudsgrense sjø

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

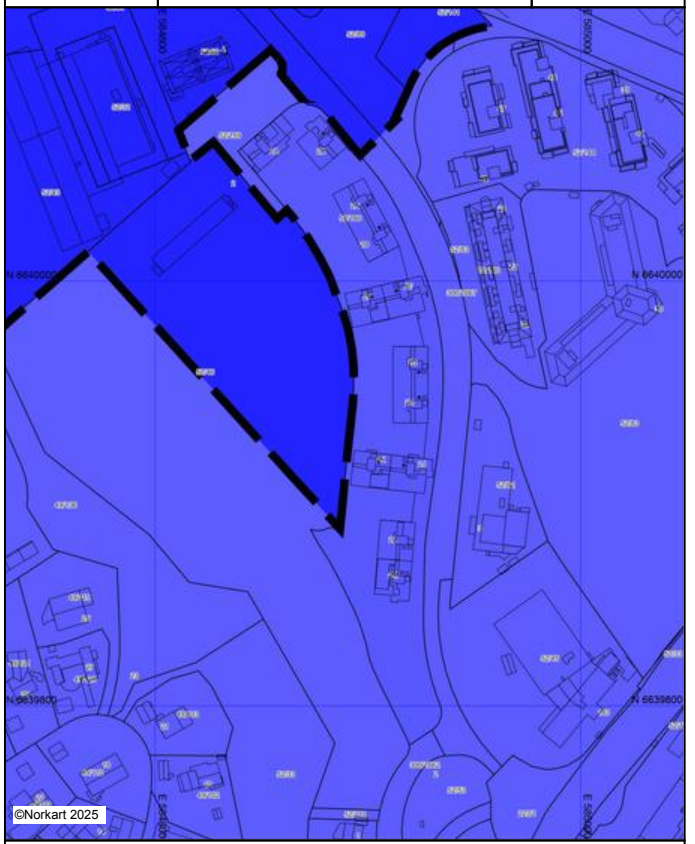
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 52/160/0/49
Adresse: Jongsåsveien 2J
Utskriftsdato: 22.09.2025
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan

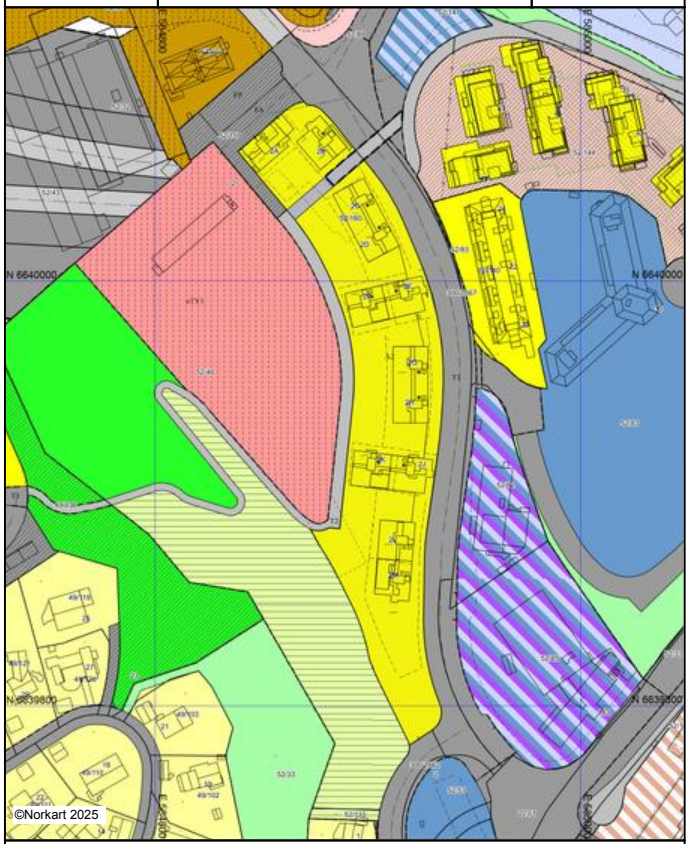
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 52/160/0/49
Adresse: Jongsåsveien 2J
Dato: 22.09.2025
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for kontor
- Hotell med tilhørende anlegg
- Garasjeanlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Torg
- Jernbane

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

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Båndlegging etter lov om naturvern

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
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0081/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jongsåsveien 2J 1337 SANDVIKA

Betegnelse: Gnr 52, bnr 160, snr 49 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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