

Jongssvingen 8



Velkommen til

Jongssvingen 8



Salgsoppgaven produsert 2. desember 2025

Jong/Sandvika

Lys og gjennomgående toppleilighet - Vestvendt balkong - Ingen gjenboere - Sentral beliggenhet - Garasje - Peis

Prisantydning	5 190 000,-
Fellesgjeld	118 884,-
Omkostninger	134 080,-
Totalpris	5 442 964,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 200,-
BRA-i	91 kvm
Totalt BRA	99 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1970

Ansvarlig megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

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

- Fremstående kvaliteter:
- 3 soverom
- Stort baderom med nisje for vaskemaskin/tørketrommel
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Store vindusflater (nye vinduer 2016)
- Garasje i felles rekke (mulighet for EL-billader)
- Hyggelig peis
- Gode lagringsmuligheter med 2 kjellerboder

- Kort vei til:
- Skoler og barnehager
- Buss, tog og flytog
- Sandvika sentrum

Arealer og innhold

BRA-i:	91 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	99 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og tre soverom.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod x2
Total BRA: 8 kvm.



Forklaring av bilde/rommet























Informasjon

Jongssvingen 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0394/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jongssvingen 8, 1337 SANDVIKA
Gnr 49, bnr 176, snr 6 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Oddvar Eirik Kaaby
Christi Irene Skreien Kaaby

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)
118 884,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 308 884,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
132 700,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
134 080,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 780,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 442 964,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 455 664,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 99 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og tre soverom.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod x2
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder:
-Entrè, 3 soverom, stue, kjøkken og bad.

Øvrig: 2 kjellerboder samt garasje i felles rekke.

Standard

Eiendommen har bl.a. blitt oppgradert med:

- 2005: Ny parkett.
- 2005: Nytt baderom
- 2005: Kjøkkeninnredning
- 2015: Ny peisinnsats
- 2016: Nye vinduer
- 2019: El-tilsyn
- 2025: Ny taktekking

Entrè:
Leiligheten ønsker deg velkommen inn i en stor om romslig entrè med to stk garderobeskap med rikelig av lagringsplass.

Bad:
Stort bad med flislagte vegger og gulv. Rommet er utstyrt med dobbelt servant med speil, vegghengt toalett og dusjkabinett. God plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Defekt varmekabel kan fikses ved å reparere brudd.

Kjøkken:
Lyst kjøkken med profilerte fronter med rikelig av skap -og benkeplass, samt frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin. Flislagt backsplash, vask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Rommet er av god størrelse med store vindusflater med utsikt helt til Holmenkollen. Her er det plass til spisebord - ideelt for hverdagslige måltider. Rommet har en sosial utforming som gjør det enkelt å kombinere både lekser og matlaging samtidig.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys med tidsriktige farger på veggene. Stuen har svært gode møblleringsmuligheter med plass til stor sofagruppe med tilhørende møblement. Hyggelig peisinnsats som skaper en lun atmosfære på kalde vinterdager. Direkte utgang fra stuen til en skjermet balkong på ca. 6 kvm med gode solforhold. Her er det plass til utemøbler og grill - ideelt for sene og varme sommerkvelder.

Soverom 1 og 2:
Soverommene har plass til seng, nattbord, skrivebord og garderobeskap.
Rommene egner seg like godt som gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom.
Valget er ditt!

Soverom nr 3:
Hovedsoverommet er innredet med to innebygde skap med god plass til

dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. Vindu som slipper inn rikelig med lys og solskjerming for ekstra komfort.

_____

Innvendige overflater:
- Vegger: Malt tapet. Flislagte vegger på badet.
- Tak: Malte slette overflater.
- Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

Tekniske installasjoner:
- Port- telefon
- Røykvarslere er montert
- I hovedsak skrusikringer i sikringsskapet
- Mekanisk ventilasjon

Annet:
- Takhøyde, målt 2,39 m.
- Kjellerbod x2.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert av tidligere eier i 2005. Har ingen dokumentasjon på utført arbeid.
Har ikke selv gjort noe på badet.

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ildsted - peis innsats type JØTUL C 400 PANORAMA BP. Firma: Henriksen Peisforum
Oslo AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida Norge AS - 10. sept 2018 og 28. nov 2019
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? 16.10.2019 utført av Rejlers Elsikkerhet AS

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ny tilstandsvurdering utarbeidet av takstmann 24.11.2025 v/Bærums Verk Tømmermesterfirma
AS.

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?
Svar: Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsprospektet fror Jongsvingen 8 i fra 2015, utført av forrige eier. Samt ny
oppmåling av takstmann 24.11.2025 v/Bærums Verk Tømmermesterfirma AS.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for
kjøper å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Støy fra skolegården og barnehage på dagtid i ukedager. Nye vinduer fra 2016 med støydempende glass har gjort
underverker j.fr slik det var i 2015 da vi kjøpte leiligheten.

Bygningssakkyndig

Ole Herman Krefting

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 3 etasjer + underetasje. Støpt såle, fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende
elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong.
Fasaden er kledd med eternittplater(asbest), samt i pusset utførelse og stedvis forblendet med teglstein. Vinduer med 2-lags glass fra 2016.
Taket er tilnærmet flatt og tekket med sveisepapp eller tilsvarende produkt.

Takstmannsvurdering vurdering ved TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er
tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til
at avtrekket på badet forbedres.
Servantskålene har krakeleringer i overflatene.
Sprekk i en flis i dusjen ble observert.
Sementfugene i ytterhjørnene har på enkelte steder falt ut.
Dannelse av svertesopp i fugene i dusjen forekommer.

1.1.2 Bad Overflate gulv
Varmekablene har en jordfeil og må kontrolleres av en elektriker for om det er mulig å utføre en lokal utbedring.
Sementfugene i dusjen er delvis vasket vekk.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til 18 mm og er ikke iht dagens
krav på 25 mm.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen
på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.
Membranen er ikke synlig i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Dette medfører at
membranen ikke kan konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken
Kjøkkenet har generell slitasje på overflatene til frontene og benkeplatene.
Kjernen til benkeplaten ved kjøkkenvasken og oppvaskmaskinen har begynt å svelle og dette tyder på at det har
kommet fukt inn i kjernen til benkeplaten.

Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Utkast til friluft eller et egnet anlegg er nødvendig
for å få TG 1.
Skader på sokkelisten forekommer.
Vedlikehold av kjøkkenet må forventes ved ønske om videre bruk, utskiftning av slitedeler, hengsler og
lukkemekanismer må forventes.

2.2 Peis Peis
Pipeløpet på soverommet er kasset inn og er ikke synlig på alle flater.
Dette medfører at eventuelle sprekkdannelser/skader som oppstår i pipeløpet ikke blir avdekket og at innkassingen
må fjernes slik at overflatene til pipeløpet er synlig.

2.3 Etasjeskiller Etasjeskiller

Det ble målt et avvik på 18 mm på kjøkkenet og dette avviket overstiger toleransekravet som er satt iht NS3600.
Utbedring av avviket medfører å avrette gulvet med f eks avrettingsmasse.
Gulvet er originalt avrettet med finkornet sand og det må påregnes at dette må fjernes ved ønske om å legge nytt
gulv eller avrette gulvet.
Avvik i konstruksjonen kan forekomme av setninger som har oppstått med tiden i konstruksjonen, men kan også
være en konsekvens at vegger i etasjene under har blitt fjernet.

3.1 Andre rom
Bruksslitasje og elde forekommer på overflatene.
Parketten har hakk og merker, samt sprekker mellom bordene.
En generell oppgradering av overflatene i leiligheten må påregnes.

4.1 Vinduer og ytterdører
Det mangler et beslag under dørterskelen til balkongdøren. Overgangen mellom dørterskelen og underliggende
balkongoppkant skal være overlappet med et beslag som går inn i beslagssporet til dørterskelen. Dette er for å
unngå at det trekker vann inn i konstruksjonen.
Balkongdøren er trukket inn under et tak og er sådan skjermet fra direkte nedbør.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Rekkverket ble målt til 98,5cm og er lavere enn dagens krav på 100cm.
Hvis tretremmene fjernes så antas det at rekkverket vil ha en tilstrekkelig høyde iht dagens krav på 100cm.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Det er ikke etablert en drensspalte i underkant av toalettskålen og det er ukjent hvordan lekkasjevannet fra
sisternen blir håndtert.
Avløpene i bygget er originale fra byggeåret og begynner å få høy alder. Dette medfører at det bør påregnes på sikt
at rørene må fornyes/rehabiliteres.
Kobberrørene i boligen har passert forventet levetid og utskiftning til rør-i-rør anbefales ved neste anledning, som
ved neste rehabilitering av badet og kjøkkenet.

6.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsberederen har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes.

Takstmannsvurdering vurdering ved TG3:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Ingen TG3.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Oppvarming

Boligen blir primært varmet opp ved bruk av:

- Elektrisitet
- Peisinnsats

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

2022-2024
- I snitt de siste tre årene: 12 131 kwt

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 200,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vann/kloakk/renovasjon/feier, strøing/kosting/måking, kontingenter, nedbetaling av gjeld, samt andre utgifter til drift av sameiet.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring (Inkludert i felleskostnader).
- Ikke tilknyttet alarm.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber (Altibox) kr 599,- pr mnd (Største bredbåndspakken på 500Mbits bredbånd).

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 554 027,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 216 108,- pr. 2023

Sameiet

Navn og orgnr.

Jongskollen boligsameie IIB , orgnr. 996974642

Om sameiet

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

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

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

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 118 884,-pr. 17.11.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 22238904106, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.11.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 17.11.2025: 2 139 903
Andel av saldo: 118 884
Første termin/første avdrag: 03.10.2025 (siste termin 03.09.2035)

Fellesformue

Kr 25 380,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Budsjett 2025:
- 1 561 500,-

Årsresultat 2024:
- 21 729,-

Årsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Praktiseres i regi av styret i sameiet - vår og høst.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3462732

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Jongssvingen 8 datert 12.03.1970 - blokk.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

03.01.1969 - Dokumentnr: 29 - Bestemmelse om bebyggelse
Pliktig medlemskap i velforening.
Husdyrhold
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 619,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (veil. 16.900,-) kr. 9 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2.900,-per stk. Gratis privatvisninger (veil. 3.900,-) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (faktura direkte til selger) kr. 5 200,-
Kostnad tilstandsrapport avhengig av størrelse og antall våtrom ca. (faktura direkte til selger) kr. 10 900,-

Samlet skal selger betale kr. 132 589,- 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. desember 2025

Ansvarlig megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C

1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Jongssvingen 8

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Jongssvingen 8
1337 Sandvika

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 02/12/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.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.

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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:49, Bnr: 176
Hjemmelshaver:	Christi Irene Skreien / Oddvar Eirik Kaaby
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1970
Tomt:	4529 m²
Kommune:	3201 - Bærum kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Oddvar Eirik Kaaby
Befaringsdato:	24.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesområdene er opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og en garasjerekke.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 3 etasjer + underetasje. Støpt såle, fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong.
Fasaden er kledd med eternittplater(asbest), samt i pusset utførelse og stedvis forblendet med teglstein. Vinduer med 2-lags glass fra 2016.
Taket er tilnærmet flatt og tekket med sveisepapp eller tilsvarende produkt.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater har generelt en normal slitasje med hensyn til alderen og det må dermed forventes økt elde og bruksslitasje.
Parketten har bruksmerker i overflatene og stedvise sprekkdannelser mellom bordene. En modernisering av overflatene må forventes.
Badet ble pusset opp i 2005 i følge hjemmelshaver og har enkelte bemerkninger som gjelder f eks sprekker i flis, svertesopp i fuger og slitasje på inventar.
Hjemmelshaver opplyser at kjøkkenet ble montert opp i 2005. Benkeplaten har begynt å svelle i området ved oppvaskmaskinen og kjøkkenvasken.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt 2,39 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet. Jordfeilbryteren slår ut, varmekablene er pr dags dato ikke fungerende.
Peisinnsats i stuen.
Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet.
Varmtvannsberederen er plassert på badet.
I hovedsak skrusikringer i sikringsskapet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.baerum.kommune.no
www.doctorg.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malt tapet. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2005: Ny parkett.
2005: Badet ble rehabilitert.
2005: Kjøkkeninnredning.
2015: Ny peisinnsats.
2016: Nye vinduer.
2019: El-tilsyn.
2025: Ny taktekking.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende 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
U. Etasje	0	8	0	0	0	0
3. etasje	91	0	0	6	91	0
SUM BYGNING	91	8	0	6	91	0
SUM BRA	99					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:
Stue, kjøkken, bad, gang og tre soverom.

BRA-e:
Kjellerbod x 2.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene ble definert etter bruken på befaringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med S3: ca 3,7 kvm.
Kjellerbod, merket med N3: ca 3,8 kvm.
Balkong: 6,1 kvm.
I følge hjemmelshaver så medfølger det en garasje i en felles garasjerekke foran blokkene og med en mulighet for å montere en lader til el-bil.
Garasjen har et gulvareal på ca 13,6 kvm(5,4 x 2,5m).
En av veggene i garasjen er kledd med eternittplater(Asbest). Disse platene må ikke knuses eller knekkes da dette vil gjøre at det frigjøres asbestfiber.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/øvrig innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Oddvar Eirik Kaaby.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

02/12/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2005 med flislagte vegger og slett himling.
Servantskålene har krakeleringer i overflatene.
Sprekk i en flis i dusjen ble observert.
Sementfugene i ytterhjørnene har på enkelte steder falt ut.
Dannelse av svertesopp i fugene i dusjen forekommer.

Mekanisk avtrekk via en felles vifte for oppgangen. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

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 ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv med varmekabler, men disse er frakoblet.
Varmekablene har en jordfeil og ble kontrollert av en elektriker den 27.11.2025. Det ble påvist et brudd i kabelen og varmekablene er koblet av.
Flisene på gulvet fremstår med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen.
Generell bruksslitasje må forventes.
Sementfugene i dusjen er delvis vasket vekk.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50 og er avgrenset av skinnen til dusjdørene.
Øvrig fallforhold veksler mellom å være flatt og å ha et fall i retning av sluket ved vaskemaskinen. Lekkasjevann fra øvrig vanninstallasjoner på badet vil sådan kunne renne ut i et sluk.
Fallforholdet anses som tilstrekkelig iht TEK-97, men ikke iht dagens krav(TEK-17).

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til 18 mm og er ikke iht dagens krav på 25 mm.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det opplyses at badet ble pusset opp i 2005 og det legges til grunn av sluket ble skiftet ut i denne sammenheng.
Membranen er ikke synlig i sluket da den er tildekket av konstruksjonen.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble ikke foretatt da dusjen vender mot fellesareal/nabo. Øvrig vegger består i hovedsak av mur og hulltagning kan ikke utføres i denne sammenheng.
Overfladisk fuktsøk ble utført på tilgjengelige overflater og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på disse punktene.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

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.

Kjøkkeninnredning med benkeplater med en finert overflate, flislagt backsplash og profilerte fronter.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Ventilator med kullfilter.
Frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.

Merknader:

TG 2 2.2 Peis

Peisinnsats i stuen med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Pipeløpet på soverommet er kasset inn og er ikke synlig på alle flater.

Merknader: Funksjonen til pipeløpet og ildstedet er ikke vurdert.

TG 2 2.3 Etasjeskiller

Etasjeskilleren har følgende målbare avvik i planheten:
- Kjøkken: 18 mm avvik.
- Stue: 10 mm internt.
- Hovedsoverom: 7 mm internt.

Det ble målt at avvik på 6 mm, målt fra yttervegg til yttervegg på langs av leiligheten.
Gulvet er originalt avrettet med finkornet sand og det må påregnes at dette må suges ut ved ønske om å legge nytt gulv eller å avrette gulvet med avrettingsmasse.
Søkk og bevegelser forekommer i parketten.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflatene i leiligheten fremstår med jevnt over normal slitasje, men har høy alder og tilhørende elde/bruksslitasje må forventes.
Parketten har hakk og merker, samt sprekker mellom bordene.
En generell oppgradering av overflatene i leiligheten må påregnes.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass 2016.

Inngangsdør fra 1986 med B-30/35db brann-og lydklassifisering. Skader på dørkarmen forekommer.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2016.
Det mangler et beslag under dørterskelen til balkongdøren. Overgangen mellom dørterskelen og underliggende balkongoppkant skal være overlappet med et beslag som går inn i beslagssporet til dørterskelen. Dette er for å unngå at det trekker vann inn i konstruksjonen.

Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen.
Rekkverket ble målt til 98,5 cm høyt og antas å ha en tilstrekkelig høyde iht dagens krav(100cm) hvis tretremmene som ligger på gulvet blir fjernet.
Betongdekket er påført en epoxy-maling eller tilsvarende og er tildekket med tretremmer. Overfladisk slitasje på tremmene.

Det er etablert et overløp i rekkverket og dette overløpet må holdes åpne tilfelle det forekommer slagregn.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Det skal opplyses når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høydekrav.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres på kobberrør og plastrør(rør-i-rør).
Hjemmelshaver har i etterkant av befaringen opplyst om at det er etablert fordelerstammer for et rør-i-røranlegg bak varmtvannsberederen. Disse fordelerstammene ble ikke besiktiget på befaringsdatoen pga manglende adkomst.
Det er montert stoppekraner på badet og på kjøkkenet. Disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Merk at den originale stoppekranen på kjøkkenet ikke holder tett og det er montert en nyere stoppekran etter denne på samme rør.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget på befaringsdatoen. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.
Avløpene i bygget er originale fra byggeåret og begynner å få høy alder. Dette medfører at det bør påregnes på sikt at rørene må fornyes/rehabiliteres.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Det er ikke etablert en drensspalte i underkant av toalettskålen og det er ukjent hvordan lekkasjevannet fra sisternen blir håndtert.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberedere på 198 liter fra 2005.

Det ble observert fuktskjolder på toppen av varmtvannsberederen. Hjemmelshaver opplyser at rørene over berederen ble skiftet ut pga en lekkasje fra disse.

Sikkerhetsventilen leder lekkasjevann ut på baderomsgulvet og videre til et sluk.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte for oppgangen og avtrekksventiler er montert på kjøkkenet og på badet.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og må holdes i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Ventilatoren på kjøkkenet kan ikke kobles direkte til avtrekket uten en tillatelse fra styret i sameiet.

Merknader: Mekanisk avtrekk har en redusert energieffektivitet sammenlignet med et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1970

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, se under.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det ble fremvist to samsvarserklæringer for utførte arbeider i boligen og disse omfatter i hovedsak en ny termostat til varmekablene på badet og utbedring av avvikene som ble avdekket i forbindelse med el-tilsynet.
Anlegget er av eldre karakter og det foreligger i liten grad noen dokumentasjon på utførelse.
Hjemmelshaver opplyser at varmekablene på badet har en jordfeil pga et brudd i en kabel. Varmekablene er frakoblet.

Sikringsskapet består i hovedsak av skrusikringer fra byggeåret og det anbefales at disse oppgraderes til jordfeilautomater.
Hovedkurs på 35 amp i følge kursbetegnelsen.

Merknader: Tilstandsgrad skal ikke settes på el-anlegg iht veiledningen til forskrift(tryggere bolighandel).

Et el-tilsyn er å regne som en stikkontroll og gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.
Anlegget er i stor grad udokumentert og en utvidet el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.doctorg.no / www.baerum.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten og mer eller mindre dagens bruk av arealet.
Dagens bad var tidligere inndelt som et bad og et vaskerom, samt med dør mot soverommet ved stuen.
En tidligere døråpning fra kjøkkenet og inn til stuen er lukket igjen.

Tilgjengelig dokumentasjon for utførte arbeider ble oversendt. Dokumentasjon fra tidligere eiere foreligger ikke, dette medfører at blant annet badet og kjøkkenet er udokumentert.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Servantskålene har krakeleringer i overflatene.
Sprekk i en flis i dusjen ble observert.
Sementfugene i ytterhjørnene har på enkelte steder falt ut.
Dannelse av svertesopp i fugene i dusjen forekommer.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Varmekablene har en jordfeil pga brudd i en kabel og er frakoblet.
Sementfugene i dusjen er delvis vasket vekk.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til 18 mm og er ikke iht dagens krav på 25 mm.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.

Membranen er ikke synlig i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Dette medfører at membranen ikke kan konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkenet har generell slitasje på overflatene til frontene og benkeplatene.
Kjernen til benkeplaten ved kjøkkenvasken og oppvaskmaskinen har begynt å svelle og dette tyder på at det har kommet fukt inn i kjernen til benkeplaten.
Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Utkast til friluft eller et egnet anlegg er nødvendig for å få TG 1.
Skader på sokkelisten forekommer.

Vedlikehold av kjøkkenet må forventes ved ønske om videre bruk, utskiftning av slitedeler, hengsler og lukkemekanismer må forventes.

2.2 Peis Peis

Pipeløpet på soverommet er kasset inn og er ikke synlig på alle flater.
Dette medfører at eventuelle sprekkdannelser/skader som oppstår i pipeløpet ikke blir avdekket og at innkassingen må fjernes slik at overflatene til pipeløpet er synlig.

2.3 Etasjeskiller Etasjeskiller

©mstr.no

www.bmtf.no

Det ble målt et avvik på 18 mm på kjøkkenet og dette avviket overstiger toleransekravet som er satt iht NS3600.
Utbedring av avviket medfører å avrette gulvet med f eks avrettingsmasse.
Gulvet er originalt avrettet med finkornet sand og det må påregnes at dette må fjernes ved ønske om å legge nytt gulv eller avrette gulvet.

Avvik i konstruksjonen kan forekomme av setninger som har oppstått med tiden i konstruksjonen, men kan også være en konsekvens at vegger i etasjene under har blitt fjernet.

3.1 Andre rom

Bruksslitasje og elde forekommer på overflatene.
Parketten har hakk og merker, samt sprekker mellom bordene.
En generell oppgradering av overflatene i leiligheten må påregnes.

4.1 Vinduer og ytterdører

Det mangler et beslag under dørterskelen til balkongdøren. Overgangen mellom dørterskelen og underliggende balkongoppkant skal være overlappet med et beslag som går inn i beslagssporet til dørterskelen. Dette er for å unngå at det trekker vann inn i konstruksjonen.
Balkongdøren er trukket inn under et tak og er sådan skjermet fra direkte nedbør.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket ble målt til 98,5cm og er lavere enn dagens krav på 100cm.
Hvis tretremmene fjernes så antas det at rekkverket vil ha en tilstrekkelig høyde iht dagens krav på 100cm.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er ikke etablert en drensspalte i underkant av toalettskålen og det er ukjent hvordan lekkasjevannet fra sisternen blir håndtert.

Avløpene i bygget er originale fra byggeåret og begynner å få høy alder. Dette medfører at det bør påregnes på sikt at rørene må fornyes/rehabiliteres.

Kobberrørene i boligen har passert forventet levetid og utskiftning til rør-i-rør anbefales ved neste anledning.

Bedre adkomst til fordelerstammene bak varmtvannsberederen anbefales.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

KAABY, CHRISTI IRENE SKREIEN	9578-5999-4-2303435	2025-11-30 20:10:52
KAABY, ODDVAR EIRIK SKREIEN	9578-5999-4-1782759	2025-11-30 13:40:13

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
30. nov. 2025

Oppdragsnummer
56-0394/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jongssvingen 8, 1337 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Oddvar Eirik Skreien Kaaby, Christi Irene Skreien Kaaby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81484671
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert av tidligere eier i 2005. Har ingen dokumentasjon på utført arbeid. Har ikke selv gjort noe på badet.

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

Eventuell kommentar: Ukjent membran status, badet ble renovert av tidligere eier i 2005.

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

Eventuell kommentar: Har ikke slik dokumentasjon, badet ble renovert av tidligere eier i 2005.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ildsted - peis innsats type JØTUL C 400 PANORAMA BP. Firma: Henriksen Peisforum Oslo AS

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

Eventuell kommentar: Blokkleilighet - ukjent

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida Norge AS - 10. sept 2018 og 28. nov 2019

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

Når ble kontrollen utført? 16.10.2019 utført av Rejlers Elsikkerhet AS

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

Eventuell kommentar: Nei, men det er lagt opp til mulighet for det nå i garasjen.

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

Eventuell kommentar: Nei, ikke i leiligheten. Sameiet har utført vedlikehold i blokken.

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

Eventuell kommentar: Nei, ikke bygd om som jeg kjenner til nå.

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

Eventuell kommentar: Kommunalt anlegg

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

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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

Eventuell kommentar: Taket på blokken i sameiet Jongssvingen 8-10-12 ble renovert høsten 2025.

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

Eventuell kommentar: Ikke relevant i 3 etg

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

Eventuell kommentar: Ukjent - ikke kjent for meg. Takstmann har påpekt sprekkdannelse i fuging mellom fliser, og litt svertesopp i dusjkabinett.

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

Eventuell kommentar: Nei, det er montert peisvifter på alle piper i sameiet. MERK! Hvis peisvifte ikke står på blir det undertrykk i leiligheten, og ved fyring kommer det røyk inn i leiligheten.

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

Eventuell kommentar: Ukjent, ikke fått beskjed om dette fra styret i sameiet.

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

Eventuell kommentar: Ukjent, ikke fått beskjed om dette fra styret i sameiet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen direkte feil, men påvist jordingsfeil grunnet brudd på varmekabler på baderom. Varmekabler er koplet ut av elektriker frem til punkt reparasjon/skjøting er utført ved bruddet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent, ikke fått beskjed om dette fra styret i sameiet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke vår leilighet. Det har vært hull i soilrør fra kjøkken for hele sameiet i kjelleren. Dette er utbedret av rørleggerfirma.

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

Eventuell kommentar: Det har tidligere vært observert sølvkre på badet, og majorstuebiller på et av soverommene. Ingen funn ved nå når leiligheten ble tømt og vasket.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent, ikke fått beskjed om dette fra styret i sameiet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ingen direkte feil. Bruks slitasje/knekk på skinner for skuffer i fryseskap delen i kombiskapet.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ny tilstandsvurdering utarbeidet av takstmann 24.11.2025 v/Bærums Verk Tømmermesterfirma AS.

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? Salgsprospektet fror Jongsvingen 8 i fra 2015, utført av forrige eier. Samt ny oppmåling av takstmann 24.11.2025 v/Bærums Verk Tømmermesterfirma AS.

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?

Ja

Beskriv: Støy fra skolegården og barnehage på dagtid i ukedager. Nye vinduer fra 2016 med støydempende glass har gjort underverker j.fr slik det var i 2015 da vi kjøpte leiligheten.

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

Eventuell kommentar: Ingen nylige vedtak som jeg kjenner til nå

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygnings standard og stil fra 1970.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0394/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
KAABY, ODDVAR EIRIK SKREIEN	2025-11-30	KAABY, CHRISTI IRENE SKREIEN	2025-11-30

Identifikasjon: bankID KAABY, ODDVAR EIRIK SKREIEN

Identifikasjon: bankID KAABY, CHRISTI IRENE SKREIEN

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

Boligopplysninger:

Jongskollen Boligsameie II B
Jongssvingen 8
1337 SANDVIKA

Vår ref.: 256/6
Type: Sameie
Eiere: Christi Irene Skreien Kaaby, Oddvar Eirik Skreien Kaaby

Organisasjonsnr: 996 974 642 **Seksjonsnr:** 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 200**

Felleskostnader:	Felleskostnader 1	5 200

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 200**

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	118 883	Gjeld siste årsoppg.:	26 823
Klient ajourf. lån:	2 139 903	Klient gj. s. årsoppg.:	482 827

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 22238904106, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.11.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 17.11.2025: 2 139 903
Andel av saldo: 118 884
Første termin/første avdrag: 03.10.2025 (siste termin 03.09.2035)

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	26 823	Andre inntekter:	90
Annen formue:	25 380	Utgifter:	2 422		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	49/176 - seksjon:6
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Jongskollen Boligsameie II B
Jongssvingen 8
1337 SANDVIKA

Vår ref.: 256/6
Type: Sameie
Eiere: Christi Irene Skreien Kaaby, Oddvar Eirik Skreien Kaaby

Organisasjonsnr: 996 974 642

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3462732

Jongskollen Boligsameie II B



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie II B

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Jongskollen Boligsameie II B

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie II B

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie II B

Tid: mandag 12.05.2025 kl. 18:00
Sted: Lærerværelset på Jong Skole, Jongssvingen 5

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 40.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Roger Wilhelm Weidal
Styremedlem, Anders Hauglid
Styremedlem, Sverre Bøyum
Varamedlem, Hans Christian Lichtenberg Nielsen

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem.

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

Med vennlig hilsen
Jongskollen Boligsameie II B
Styret

Jongskollen Boligsameie II B

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Roger Wilhelm Weidal, Kinoveien 9b
Styremedlem, Anders Hauglid , Jongssvingen 12
Styremedlem, Sverre Bøyum, Solørgata 7
Varamedlem, Hans Christian Lichtenberg Nielsen, Jongssvingen 10

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 21.729,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Styret har drevet anbuds- og avtaleprosess for takrehabilitering i samarbeid med ABBL. Det ble valgt entreprenør på nyåret. Styret, ABBL og entreprenør ble deretter enige om å ikke signere avtale me, da det var for mange små detaljer man ikke ble enige i. Styret kjører nå avtaleprosess med taktekkerfirma Nortek og det planlegges for igangsettelse etter sommerferien.

Det er nå installert infrastruktur til elbil-lading i alle carporter og garasjer. Styret har tatt seg av og bistått innkjøringsfasen. Det ble noe merkostnad da det måtte etableres eget internett for laderne da de ikke hadde dekning med det innebygde modemet. Elbil-laderene fungerer nå fint. Styret har etablert rutiner for egen avregning av forbruk, dette for å minimere kostnad for den enkelte bruker

Styret har etablert et HMS-system. Som input til dette systemet har styret utført en risikovurdering av bygningsmassen og boligsameiets drift. Det er nå sjekklister, maler og en webportal for oppføling av dette. Styret opplever dette som et stort løft og det forenkler «å holde ting på stell».

Styret har også vært i kontakt med Brannvesen angående brannsikkerhet og deltatt på kurs for å finne ut om vi oppfyller dagens krav til brannsikkerhet. Styret har startet anskaffelse av en brannteknisk tilstandsrapport. Utførelsen og kostnaden av dette utføres i løpet av 2025.

Styret har etablert kontakt med naboblokken (Tappen) for å ta en prat om hagen og om de var interessert i en felles el-klipper, men på grunn av økonomien og forskjellige ønsker rundt hagearealene er dette lagt i bero inntil videre.

Styret har også asfaltert hullet ved utkjørsel så ikke biler skal sette seg fast eller skades når de kjører til og fra blokka.

Det er utført tilsyn av det elektriske anlegget i fellesarealet av Elvia. I kjølvannet av dette var det noen oppfølgingspunkter. Disse er nå lukket.

Det er utført to vellykkede dugnader i 2024.

Styret har oppfordret flere beboere i blokka om å bli med i styret da vi ønsker å spre kompetanse rundt styrearbeid på flest mulig individer som bor i blokka. Per idag er to av styremedlemmene bosatt andre steder enn i Jongssvingen. Vi ønsker at styrets medlemmer bor i blokka så de er nært på sakene.

Styrets fokus på vedlikehold etter at taket er rehabilitert og at brannsikkerheten er i henhold til dagens standard, er en inspeksjon av soilrør og sjekk av tilfluktsrom. Sistnevnte har allerede blitt startet da vi har vært i kontakt med myndighetene angående krav rundt tilfluktsrom.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Elbil-ladeanlegg

Elkontroll/tilsyn fellesareal og utbedringer

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Rehabilitering av tak

Brannteknisk tilstandsrapport

Kommende 5-års periode

Tiltak avhengig av utfall i brannteknisk tilstandsrapport

Inspeksjon av soilrør

Styret i Jongskollen Boligsameie II B

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Jongskollen Boligsameie II B, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	864 000	694 200	864 000	1 123 200
Annen driftsinntekt	2	7 242	4 000	0	13 000
Sum inntekter		871 242	698 200	864 000	1 136 200
Kostnader					
Lønnskostnad	3	22 820	22 820	22 820	46 000
Kostnad lokaler	4	348 033	292 625	361 000	411 200
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	2 902	0	0	8 000
Reparasjon og vedlikehold	6	236 764	49 770	100 000	128 000
Periodisk vedlikehold	7	0	0	1 000 000	1 700 000
Annen driftskostnad	8	240 474	145 193	185 132	249 500
Sum kostnader		850 992	510 408	1 668 952	2 542 700
Resultat før finansielle poster		20 250	187 792	-804 952	-1 406 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	1 608	5 055	0	0
Finanskostnad	10	43 586	40 861	0	155 000
Sum finansielle poster		-41 979	-35 806	0	-155 000
Årsresultat		-21 729	151 986	-804 952	-1 561 500

Balanse Jongskollen Boligsameie II B, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	11	79 704	10 500
Sum fordringer		79 704	10 500
Bankinnskudd, kasse o.l	12	538 869	522 239
Sum omløpsmidler		618 572	532 739
Sum eiendeler		618 572	532 739

Balanse Jongskollen Boligsameie II B, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-27 027	-5 299
Sum egenkapital		-27 027	-5 299
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	482 827	515 058
Sum langsiktig gjeld		482 827	515 058
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 998	0
Forskudd innbetalinger		15 600	0
Annen kortsiktig gjeld	16	-5 825	22 979
Sum kortsiktig gjeld		162 773	22 979
Sum gjeld		645 600	538 037
Sum egenkapital og gjeld		618 572	532 739

Jongskollen Boligsameie II B

Sted:_____, dato:_____

Roger Wilhelm Veidal Styreleder	Sverre Bøyum Styremedlem	Anders Hauglid Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	864 000	694 200	864 000	1 123 200
Sum	**864 000**	**694 200**	**864 000**	**1 123 200**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	0	4 000	0	0
Garasjeinntekter	3 000	0	0	3 000
Strøm el-bil	4 242	0	0	10 000
Sum	**7 242**	**4 000**	**0**	**13 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	6 000
Sum	**22 820**	**22 820**	**22 820**	**46 000**

Sameiet har ingen ansatte.

Noter Jongskollen Boligsameie II B

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	251 597	222 237	282 000	290 000
Lys, varme, energi	36 133	25 867	30 000	40 000
Renhold	10 500	0	0	21 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	3 400	3 881	4 000	7 200
Sommer- og vinterkostnader	46 403	40 641	45 000	53 000
Sum	**348 033**	**292 625**	**361 000**	**411 200**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	2 902	0	0	8 000
Sum	**2 902**	**0**	**0**	**8 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	22 617	13 905	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	212 397	0	100 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 751	33 125	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	0	3 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	2 740	0	0
Sum	**236 764**	**49 770**	**100 000**	**128 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	0	1 000 000	1 700 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	96 380	56 304	73 732	76 000
Honorar for teknisk rådgivning	28 125	0	0	50 000
Honorar konsulenttjenester	3 750	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	4 000	10 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	720	624	2 500	2 000
Elektroniske fellesavtaler	19 602	21 384	22 000	25 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	6 630	6 490	3 000	10 000
Kontingent boligbyggelaget	500	0	500	500
Forsikringspremie	79 439	50 487	71 000	80 000
Bank og kortgebyrer	3 176	5 905	2 400	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	2 152	0	0	3 000
Sum	**240 474**	**145 193**	**185 132**	**249 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	263	-116	0	0
Renter plasseringskonto	1 345	0	0	0
Finansinntekt	0	5 171	0	0
Sum	**1 608**	**5 055**	**0**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	43 586	40 861	0	155 000
Sum	**43 586**	**40 861**	**0**	**155 000**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Restanse tidligere forretningsfører	0	10 500
Periodisering kostnader	79 704	0
Sum	**79 704**	**10 500**

.

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	514 539
Bankinnskudd (driftskto)	137 973	0
Sparekonto Boligbanken	400 896	0
Skattetrekkskonto	0	7 700
Sum	**538 869**	**522 239**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-5 299	-157 285
Fra årets resultat	-21 729	151 986
Sum annen egenkapital	-27 027	-5 299
Sum egenkapital	-27 027	-5 299

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

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	482 827	515 058
Sum	**482 827**	**515 058**

Det er stilt følgende pant:

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering av utvendig fasade
Lånenummer:	**12133496228**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	%
Beregnet innfridd:	24.02.2025
Opprinnelig lånebeløp:	750 000
Lånesaldo 01.01:	515 058
Avdrag i perioden:	32 231
Lånesaldo 31.12:	**482 827**
Saldo 5 år frem i tid:	477 304

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133496228	18	26 824	482 832

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	0	7 700
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	2 820
Påløpte renter	1 027	433
Forskudd tidligere forretningsfører	0	-61 485
Annen kortsiktig gjeld	-6 852	73 511
Sum	**-5 825**	**22 979**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	509 759	-157 285
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-21 729	151 986
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-24 343	0
Årets endring disponible midler	-46 072	151 986
Disponible midler UB	455 800	509 759

Resultat og balanse med noter for Jongskollen Boligsameie II B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jongskollen Boligsameie II B

Styreleder	Roger Wilhelm Weidal (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Sverre Bøyum (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Anders Hauglid (sign.)	26.02.2025

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Lars Ivar Bjerknes

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder.

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

6.2 Valg av styremedlemmer

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

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

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

Protokoll for Jongskollen Boligsameie II B

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER
FOR JONGSKOLLEN BOLIGSAME IIB

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 18 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Se eierseksjonsloven §§ 34, 36 og 37.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Se eierseksjonsloven §§ 35, 36 og 37.

6. MISLIGHOLD

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

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

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

7. ÅRSMØTET

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

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

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

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

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

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

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

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

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

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie II B tirsdag 04.06.2024 kl. 18:00 - Jong Skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mohammad Naveed fra forretningsfører ABBL ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed fra forretningsfører ABBL ble valgt til protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 11 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 15 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed
Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Ailen Belstad ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 20.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Trappevask

Stemme bort tidligere forslag om betalt trappevask
- Det ble på et tidligere årsmøte flertall for betalt trappevask, men dette har ikke blitt igangsatt.
- Styret foreslår å gå tilbake til at beboerne selv vasker trappene i henhold til husordensreglene (og at dette faktisk blir gjennomført), for å spare penger med tanke på rehabilitering av taket (se orienteringssak fra styret). En trappevask koster ca kr 2000 pr gang noe som blir kr 24 000 spart (hvis trapp vaskes en gang i måneden) eller kr 48 000 (hvis trapp vaskes to ganger pr måned)

Vedtak:
Styret foreslår å gå tilbake til at beboerne selv vasker trappene i henhold til husordensreglene.

Årsmøtet vedtok at styret skal kontakte et firma som kan påta seg ansvaret for månedlig vask av trappene.

5.2 Vedlikehold tak- opptak og refinansiering av eksisterende lån

Ta opp et nytt lån på kr 1.000.000 for å rehabilitere taket og samtidig refinansiere eksisterende lån.

Vedtak:
Seksjonseiere i Jongskollen Boligsameie II B gir herved styret fullmakt til opptak av nytt lån, (samt refinansiering av eksisterende lån) for å finansiere rehabilitere taket.

Styret får fullmakt til nødvendig låneopptak på kr 1.000.000. Lånet vil være et annuitetslån med nedbetaling inntil 10 år med flytende rente.

Enstemmig vedtatt.

5.3 Felleskostnader økes med kr 1000 fra 1.juli

Husleie økes med kr 1000 fra 1. juli 2024 for å dekke rehabilitering på tak som vi regner med vil bli på ca kr 1 000 000 (1 million). Vi har hatt befaring på tak, men venter fortsatt på tilbud fra entreprenører.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Saker fra beboere

6.1 Reversering av generelt røykeforbud på balkonger mellom 22:00 - 08:00

Forslagstiller Espen Mosbakk:

Jeg skriver for å uttrykke mine betraktninger om den relativt nye beslutningen om å forby røyking på private balkonger mellom kl. 22.00 og 08.00.
Som beboer som av og til røyker på balkongen min, spesielt etter å ha kommet hjem sent fra jobb, påvirker denne kjennelsen min evne til å nyte min egen bolig betraktelig, spesielt med tanke på Norges lange og harde vintre.

Hensyn til beboernes behov:
Jeg er en hensynsfull røyker og ber bare om retten til å ta noen sigaretter på min egen balkong på kvelden, spesielt med tanke på at jeg ikke jobber
8-16, men ofte kommer hjem i 22 – 23 tiden og gjerne vil kunne nyte et glass vin og en røyk på min egen balkong etter en lang dag på jobb.
Å bli tvunget til å gå ut på gårdsplassen for å røyke midt på vinteren om natten i en snøstorm er ikke det jeg meldte meg på da jeg kjøpte leiligheten min. Jeg forstår det faktum at hoved soverommene har sine vinduer ut til balkongene, men på gårdssiden av bygget ligger barnerommene.
I mine øyne virker det mer logisk å tolerere at en nabo tar en sigarett i timen på sin private balkong, fremfor å tvinge vedkommende ut på gårdsplassen og potensielt utsette naboenes barn for samme påståtte ubehag.

Balansering av beboerkomfort:
Selv om jeg forstår bekymringen for røyklukt som påvirker naboenheter, tror jeg at et rimelig kompromiss kan oppnås.
Å tillate et begrenset antall sigaretter i timen på private balkonger respekterer behovene til både røykere og ikke-røykere, uten å utsette noen for ubehag eller ulemper. Vi bor tross alt i en boligblokk, og da må man etter mitt skjønn påberegne at man kan risikere å bo tett på noen som har ulike behov enn sine egne. Forutsatt at dette er innenfor rimelighetens grenser selvfølgelig. At en nabo har et moderat røykeforbruk og en annen døgnrytme på grunn av jobbsituasjon, faller innenfor denne rimelige grensen etter mitt skjønn.

Fellesskapsharmoni:
Å skape et harmonisk bomiljø innebærer å vurdere behovene og komforten til alle beboere, inkludert røykere og ikke-røykere.
Avslutningsvis oppfordrer jeg styret til å revurdere det generelle forbudet mot røyking på balkonger i sene timer.
Ved å implementere en mer fleksibel politikk som balanserer alle innbyggeres rettigheter og hensyn, kan vi fremme et sunt og harmonisk fellesskapsmiljø.

Vedtak:
Reversering av generelt røykeforbud på balkonger mellom 22:00 - 08:00

Forslaget ble nedstemt, det vil være røykeforbud på balkonger mellom 22:00 - 08:00

6.2 Etablering av robotgressklipper i hage
Forslagstiller Anders Hauglid:

Det foreslås etablering av robotgressklipper, enten i vår hage eller vår + nabosameiets hage. Priser er innhentet og ligger på hhv kr 40,000-56,000 og kr 35,000 for at en profesjonell aktør kommer og monterer. Saken må sees i sammenheng med andre utgifter sameiet måtte da, da dette strengt tatt ikke er kritisk.

Vedtak:
Sameiet går til anskaffelse av robotgressklipper og innleder samtaler med nabosameiet om deling av robotgressklipper.

Forslaget ble nedstemt med 13 stemmer imot og 2 stemmer for.

6.3 Orientering av tjenester som ABBL tilbyr
Forslagstiller Anders Hauglid:

Ønske om at ABBL presenterer sine tjenester på årsmøtet. Det er av særlig interesse å få vite mer om tjenester rundt vedlikeholdsplan.

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL presenterte tjenester som ABBL tilbyr.

Tatt til orientering.

6.4 Demonstrasjon av brannstige
Forslagstiller Anders Hauglid:

Som beboer i 3. etg er det ønskelig med en demonstrasjon (og kontroll?) av brannstige fra balkong og ned til bakkeplan

Vedtak:
Det arrangeres en demonstrasjon av brannstigen og ev. funksjonskontroll.

Enstemmig vedtatt.

6.5 Mangel på snømåking ved felles gata foran H0102 bil carport
Forslagstiller Anurag Sahajpal:

Hjørnet carport bilparkering i Jongssvingen 12 (som tilhører Leilighet H0102) får ikke samme kvalitet på snømåking som de andre lignende carport i sameie fordi snømåkeren traktoren enten er stor nok til å bevege/manøvrere rundt bakken hjørnet og klarer ikke å måke snø helt inntil siste carport eller snømåking. Person bruker bakken for å samle opp snø.
Resultat av dette er det bygger opp små stadig i hjørnet og gjør bilparkering risikabelt både til bygge og til bilen spesielt på dager når det har snødd mye.

Det er kritisk ønskelig å løse dette problemet via sameie.

En elektrisk snømåker koster rundt 10,000 Kr.

Vedtak:
Som en midlertidig løsning foreslår jeg å kjøpe en felles elektrisk snømåker via sameie for ovennevnte mål slik at beboere som blir rammet av, kan selv rydde opp snø på en enkelt måte.

Som en lang varig løsning, kanskje må vi ta opp saken direkte med snømåking firmaet slik at de gjør tilgjengelig riktig utstyr og orienterer sine personal til å håndtere jobben skikkelig. Dette kommunikasjon bør tas direkte mellom styret og snømåking firmaet med kopi til vedrørende beboerne.

Forslaget ble nedstemt med 14 stemmer imot og 1 stemmer for.

6.6 Utbedring av asfaltdefekter foran blokka og ned mot veien.
Forslagstiller Lars Bjerknes:

Gjelder utbedring av asfaltdefekter foran blokka og ned mot veien.

Vedtak:
Styret i kommende periode innhenter tilbud fra minst 2 tilbydere og velger det etter styrets oppfatning beste tilbudet til å få utbedret asfaltdefektene på vårt område, blant annet defekten nær fortauet ved innkjøringen.

Enstemmig vedtatt.

6.7 Muren/ stenkanten til høyre for oppkjøringen med tilhørende blomsterbed og trapp.
Forslagstiller Lars Bjerknes:

Gjelder muren/ stenkanten til høyre for oppkjøringen med tilhørende blomsterbed og trapp.

Vedtak:
Styret i kommende periode innhenter tilbud på oppgradering av dette området med fokus på fornyelse av støttemuren og trappa, med plan om behandling av tilbudet ved neste årsmøte.

Forslaget ble nedstemt med 10 stemmer imot og 5 stemmer for.

6.8 Inngangsdørene med terskler og rammer lakkeres og at lister ved behov fornyes.

Forslagstiller Lars Bjerknes :

Jeg foreslår at styret i løpet av kommende periode sørger for at inngangsdørene med terskler og rammer lakkeres og at lister ved behov fornyes.

Vedtak:
Styret i løpet av kommende periode sørger for at inngangsdørene med terskler og rammer lakkeres og at lister ved behov fornyes.

Enstemmig vedtatt.

6.9 Husordensregler

Forslagstiller Elisabeth Haugan:

Det ble skiftet bryter til peisviften på taket i vinter. Etter at dette ble utført, høres det ut som om viften lager mer støy enn tidligere, da den var innstilt på 30% hastighet. Viften skaper en høy uling og vibrasjon i konstruksjonen, betong/armering. De siste månedene har den hatt et ujevnt turtall, ved å gå veldig raskt til å senke tempoet nesten ned mot null. Dette skjer særlig på vindfulle dager. Lyden er svært plagsom, da spesielt i de stille nattetimer. Viften har ikke tidligere gått så ujevnt. Viften høres godt i oppgangen helt ned til avsatsen i første etasje, men da litt svakere enn i toppetasjen. I følge ordensreglene i blokka, skal det være stille mellom klokka 23.00 og 07.00. Håper at dette blir tatt tak i av styret. Det er ikke morsomt å være i en posisjon som den "klagende og masende naboen". Feieren mente at det ikke skal være nødvendig å bruke peisviften så lenge vi ikke fyrer i peisen i tredje etasje, grunnet det lange pipeløpet fra første etasje.

Vedtak:
Oppfordre styret til å minne alle om at det ikke skal brukes vaskemaskiner, tørketromler eller oppvaskmaskiner om natten. I tillegg til uønsket støy er slik bruk en potensiell brannfare.

Tatt til orientering.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder ikke på valg. På valg i 2025.

8.2 Valg av styremedlemmer

Sverre Bøyum ikke på valg. På valg i 2025.

Det skal velges ett styremedlem.

Vedtak:
Sverre Bøyum ikke på valg. På valg i 2025.

Anders Hauglid valgt som styremedlem for to år. På valg i 2026.

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Hans Christian Lichtenberg Nielsen valgt som varamedlem for to år. På valg i 2026.

8.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styreleder valgt som representant til ABBLs generalforsamling.

Protokoll for Jongskollen Boligsameie II B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mohammad Naveed (sign.)	05.06.2024
Protokollvitne	Ailen Belstad (sign.)	06.06.2024

Jongskollen Boligsameie II B



Ekstraordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie II B

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

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

Jongskollen Boligsameie II B

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie II B.

Årsmøtet avholdes digitalt.

Tid: Onsdag 16.10.2024 kl. 21:00
Sted: Digitalt på Min Side

1. Høringsperioden (Fra 8. oktober kl. 09:00 til 9. oktober kl. 15:00)
Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om sakene ved å logge inn i portalen til den digitale ekstraordinære generalforsamlingen. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom høringsperioden slutt til start av avstemmingsperiode der møte ikke vil være tilgjengelig.

2. Avstemmingsperioden (14. oktober kl. 09:00 til 16. oktober kl. 21:00)
Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt.
Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

Digitalt ekstraordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Øke lånebeløpet til 1,7 MNOK

3 Økning av felleskostnader med kr 700 fra 1. januar 2025.

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

01.10.2024

Med vennlig hilsen
Jongskollen Boligsameie II B
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie II B

Tid: Onsdag 16.10.2024 kl. 21:00
Sted: Digitalt på min side

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Roger Wilhelm Weidal.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Mohammad Naveed.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Anders Hauglid

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Øke lånebeløpet til 1,7 MNOK

På ordinært årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å ta opp et lån på 1 MNOK for å finansiere rehabilitering av taket. Etter videre utredning har styret avdekket at de faktiske kostnadene for prosjektet vil overstige det opprinnelige budsjettet. For å sikre at takrehabiliteringen kan gjennomføres som planlagt, foreslår styret å øke lånebeløpet til 1,7 MNOK. Dette beløpet inkluderer en buffer for å dekke eventuelle uforutsette utgifter som måtte oppstå i løpet av prosjektet.

Forslag til vedtak: Seksjonseiere i Jongskollen Boligsameie II B gir herved styret fullmakt til opptak av nytt lån, (samt refinansiering av eksisterende lån) for å finansiere rehabilitere taket. Styret får fullmakt til nødvendig låneopptak på kr 1.7000.000. Lånet vil være et annuitetslån med nedbetaling inntil 10 år med flytende rente.

3. Økning av felleskostnader med kr 700 fra 1. januar 2025.

Styret foreslår å øke ytterlige de månedlige felleskostnadene med kr 700 fra 1. januar 2025 for å dekke lånekostnader knyttet til takrehabilitering. Prosjektet vil ha en kostnadsramme på ca. 1,7 millioner kroner. Økningen av felleskostnadene er nødvendig for å dekke lånekostnadene når prosjektet settes i gang til våren.

Forslag til vedtak: Felleskostnader økes med kr 700 fra 1.januar 2025.

Med vennlig hilsen
Jongskollen Boligsameie II B
Styret

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie II B onsdag 16.10.2024 kl. 21:00 - Digitalt på min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Roger Wilhelm Weidal.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ forretningsfører Mohammad Naveed.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 10 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Anders Hauglid

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Øke lånebeløpet til 1,7 MNOK

På ordinært årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å ta opp et lån på 1 MNOK for å finansiere rehabilitering av taket. Etter videre utredning har styret avdekket at de faktiske kostnadene for prosjektet vil overstige det opprinnelige budsjettet. For å sikre at takrehabiliteringen kan gjennomføres som planlagt, foreslår styret å øke lånebeløpet til 1,7 MNOK. Dette beløpet inkluderer en buffer for å dekke eventuelle uforutsette utgifter som måtte oppstå i løpet av prosjektet.

Vedtak:
Seksjonseiere i Jongskollen Boligsameie II B gir herved styret fullmakt til opptak av nytt lån, (samt refinansiering av eksisterende lån) for å finansiere rehabilitere taket. Styret får fullmakt til nødvendig låneopptak på kr 1.7000.000. Lånet vil være et annuitetslån med nedbetaling inntil 10 år med flytende rente.

10 stemmer avgitt der 10 stemmer for.

3. Økning av felleskostnader med kr 700 fra 1. januar 2025.

Styret foreslår å øke ytterlige de månedlige felleskostnadene med kr 700 fra 1. januar 2025 for å dekke lånekostnader knyttet til takrehabilitering. Prosjektet vil ha en kostnadsramme på ca. 1,7 millioner kroner. Økningen av felleskostnadene er nødvendig for å dekke lånekostnadene når prosjektet settes i gang til våren.

Vedtak:
Felleskostnader økes med kr 700 fra 1.januar 2025.

10 stemmer avgitt der 9 stemmer for 1 mot.

Protokoll ekstraordinært møte for Jongskollen Boligsameie II B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Roger Wilhelm Weidal (sign.)	18.10.2024
Sekretær	Anders Hauglid (sign.)	17.10.2024

HUSORDENSREGLER

FOR

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE II

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

På den enkelte leieboer som har ordenstjeneste påhviler det:

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

For den enkelte leieboer er det følgende å iaktta:

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

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

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

Vask av søppelkontainer går på omgang og gjøres slik:

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

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

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

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

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

Teppebanking på balkongen tillates ikke.

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

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

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

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

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

Etter kl 23.00 skal det være ro i huset.

Revidert 1.6.2017

12/3-70.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Jongsvingen, 8, Sandvika. 979-67.

49 176.177 12/3-70.

Nybygg.

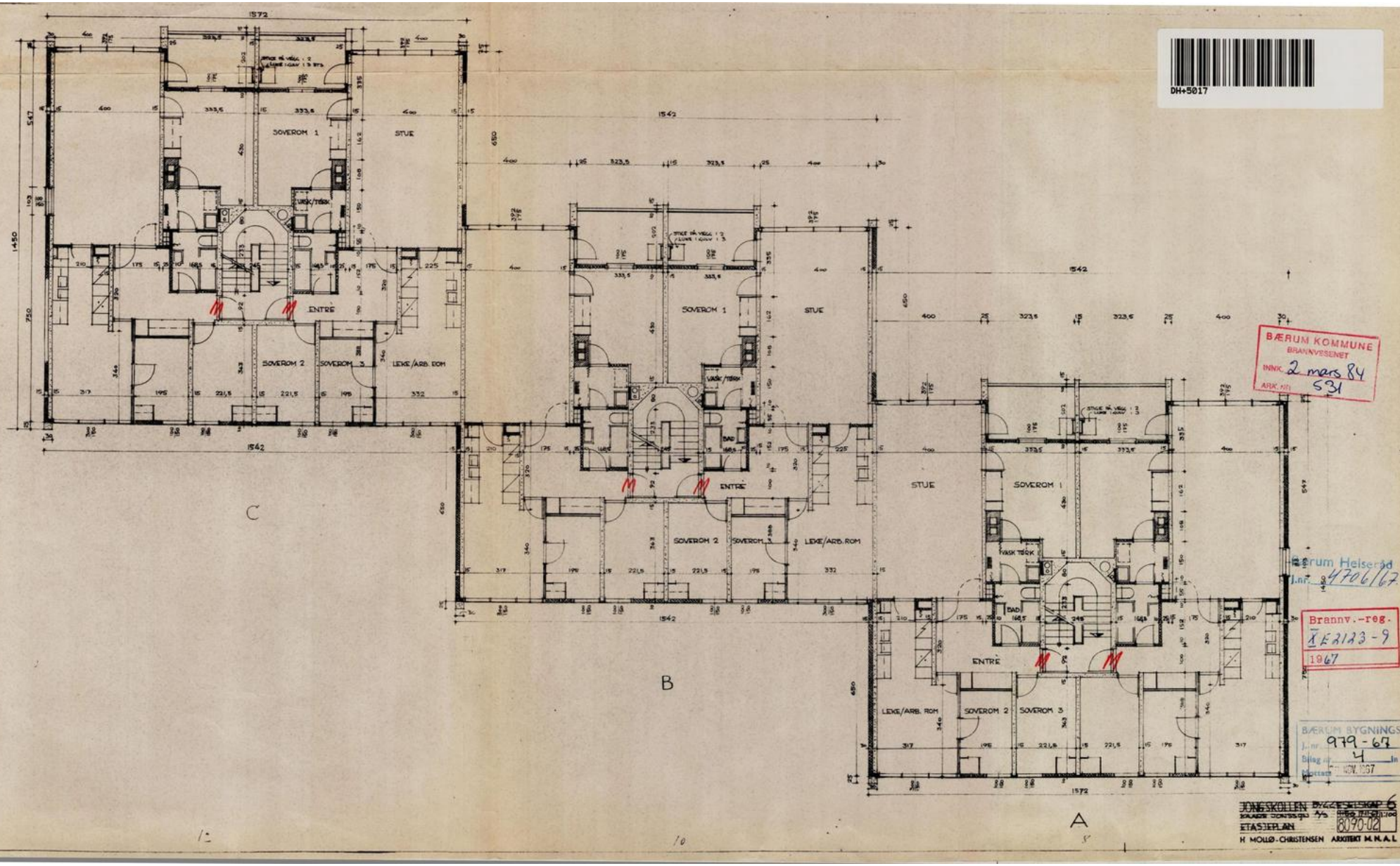
Blokk.

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

Arkitekt H. Aolid-Christensen.

Murmester Kaare Jonsson, Pilestredet 27, Oslo 1.

Torstein Olsen
e.f.



DH+5017

BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 2 mars 84
ARK.NR. 531

Bærum Heisesåd
J.nr. 4706/67

Brannv.-reg.
X E2123-9
1967

BÆRUM BYGNINGS
J.nr. 979-67
Sving nr. 4
Mottatt NOV. 1967

JONSKOLLEN BYGGESELSKAP 6
KJELDER DONSESGT. 3/5 Tlf. 69 78 00/09
ETASJEPLAN 8090-02
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.

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

Utskriftsdato: 17.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	176	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Jongssvingen 8, 1337 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 529 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550
	Delareal 4 529 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1959055 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1959055)
Navn	JONGSMARKA II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.06.1960
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8736/1959055.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 200 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 329 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Utskriftsdato: 17.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	176	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Jongssvingen 8, 1337 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 17.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	176	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Jongssvingen 8, 1337 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	98 280,00 kr
Feiing	3 657,00 kr
Renovasjon	70 280,13 kr
Vann	79 380,00 kr
Sum	**251 597,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	18 stk	4845.44	1/1	0 %	87 217,88 kr
Vann etter areal	15%	2016 m2	41.64	1/1	0 %	83 949,26 kr
Avløp etter areal	15%	2016 m2	48.67	1/1	0 %	98 114,69 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	13 stk	129.00	1/1	0 %	1 677,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	15 stk	263.00	1/1	0 %	3 945,00 kr
					Sum	**274 903,83 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 17.11.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	176	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Jongssvingen 8, 1337 SANDVIKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

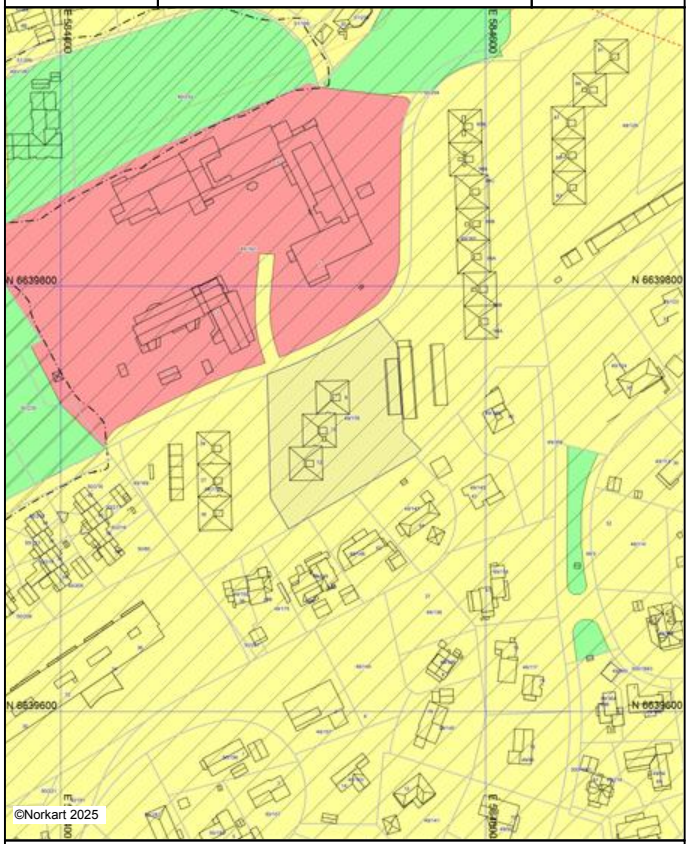
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 49/176/0/6
Adresse: Jongssvingen 8
Utskriftsdato: 17.11.2025
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
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
Park - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensynsone - Hensyn landbruk
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Forbudsgrense sjø
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Fjernveg tunnel - framtidig
Turveg/turdrag - framtidig
Kollektivtrase - nåværende

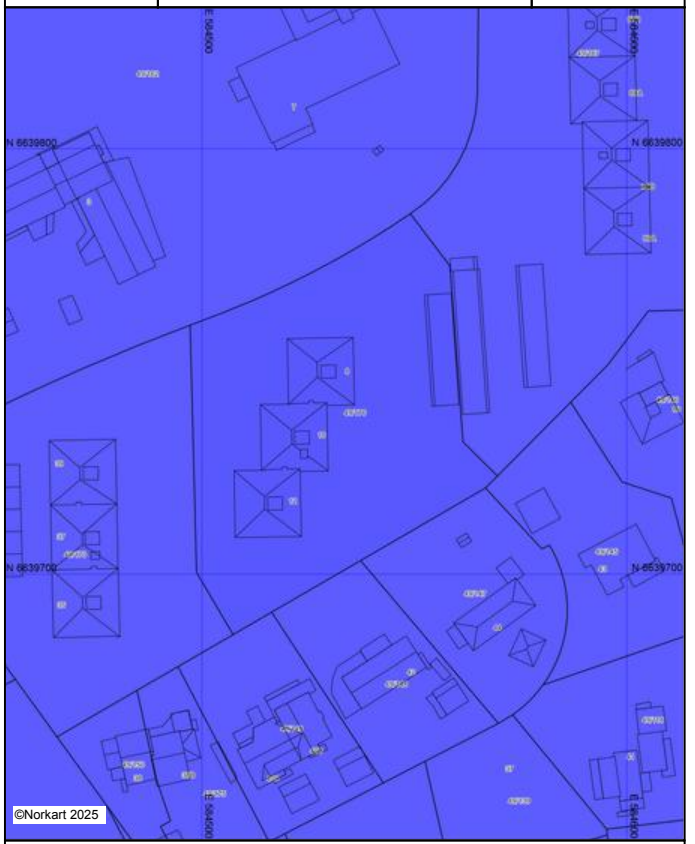
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 49/176/0/6
Adresse: Jongssvingen 8
Utskriftsdato: 17.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1959055

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JONGSMARKA II

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

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

3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

oooOOOooo

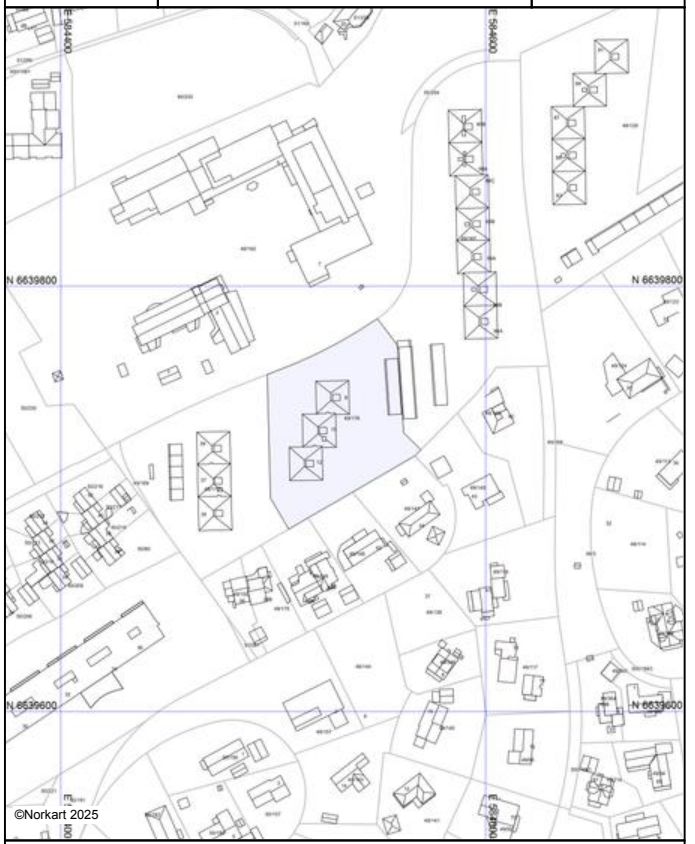
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 49/176/0/6
Adresse: Jongssvingen 8
Utskriftsdato: 17.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
Park/turveg - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planens begrensning
Grense for arealformål
Fjernveg tunnel - framtidig

Bærum kommune

VAledninger

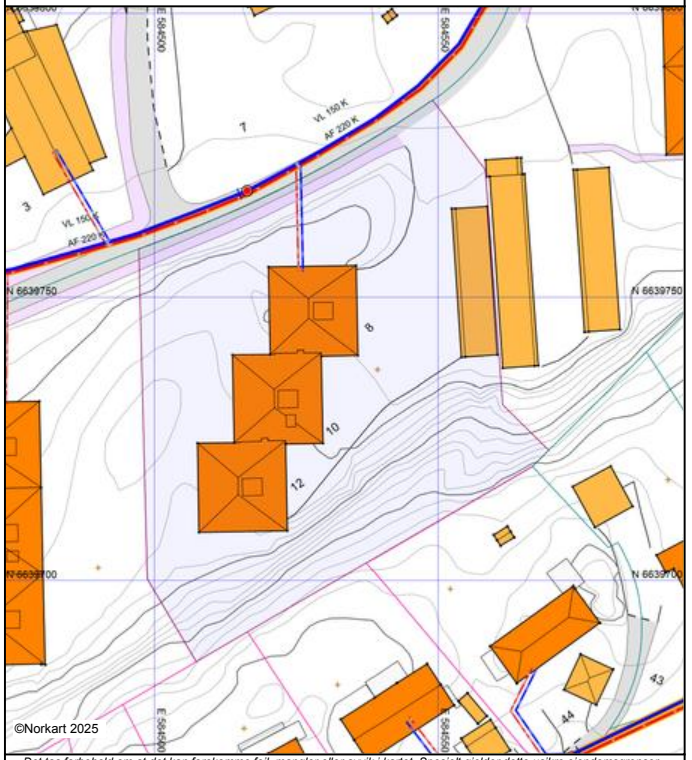
Eiendom: 49/176/0/6
Adresse: Jongssvingen 8
Dato: 17.11.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©Norkart 2025

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

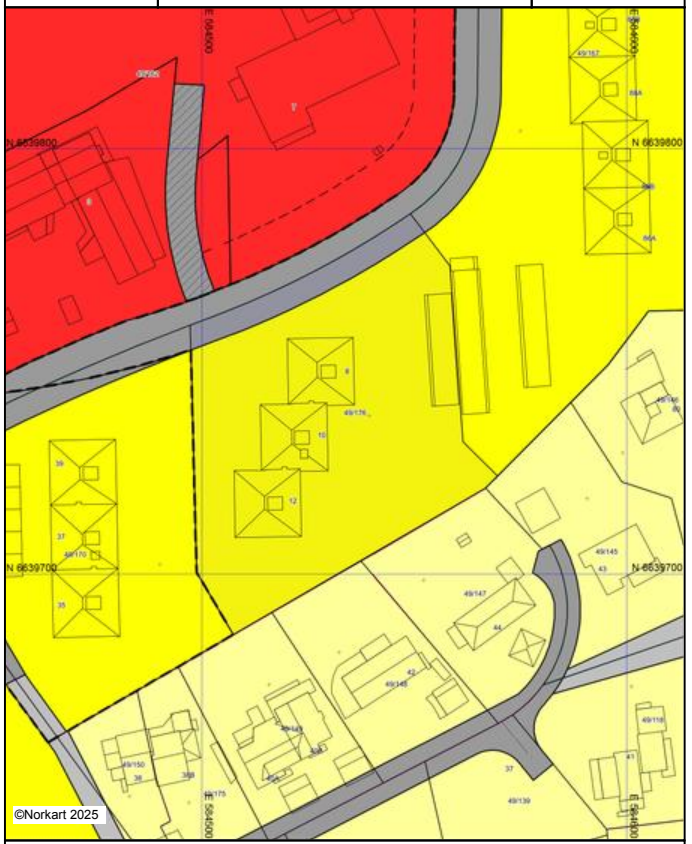
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 49/176/0/6
Adresse: Jongssvingen 8
Dato: 17.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje

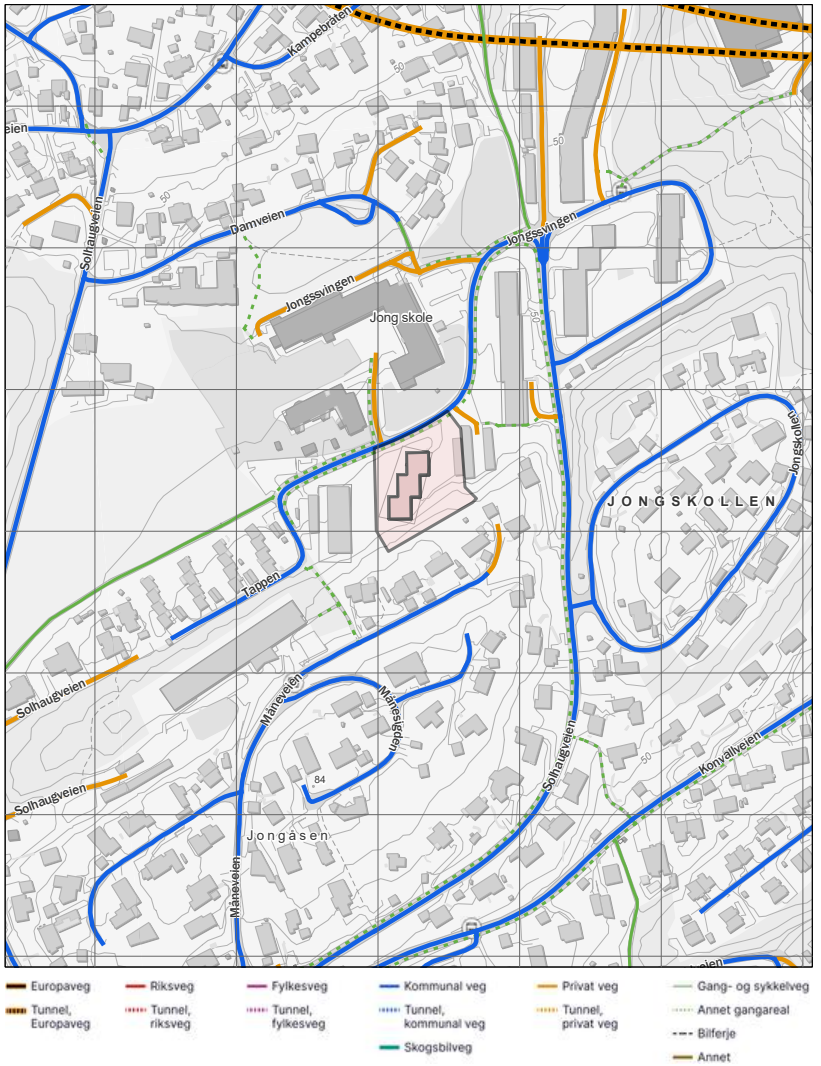
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 49/176/0/6
Adresse: Jongssvingen 8, 1337 SANDVIKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17/11/2025



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 49, Bruksnr 176, Seksjonsnr 6	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Jongssvingen 8, gatenr 1664	**Grunnkrets:**	1508	Jong 08
(fra bruksenhet)	1337 Sandvika	**Valgkrets:**	12	Tanum og Jong
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060801	Tanum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	21.01.1970	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/18
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 528,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/49/176	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/49/176/0/1	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/2	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/3	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/4	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/5	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/6	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/7	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/8	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/9	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/10	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/11	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/12	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/13	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/14	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/15	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/16	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/17	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/18	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/49/176	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/49/176/0/1	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/2	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/3	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/4	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/5	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/6	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/7	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/8	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/9	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/10	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/11	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/12	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/13	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/14	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/15	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/16	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/17	0,0
			Mottaker	3201/49/176/0/18	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jongssvingen 8	H0302	Bolig	96,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 271,0	Igangset.till.:	01.03.1968
Energikilde:	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	2 271,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.03.1970
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	6693261			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		396,0		396,0			
H01	6	625,0		625,0			
H02	6	625,0		625,0			
H03	6	625,0		625,0			

Kulturminner:

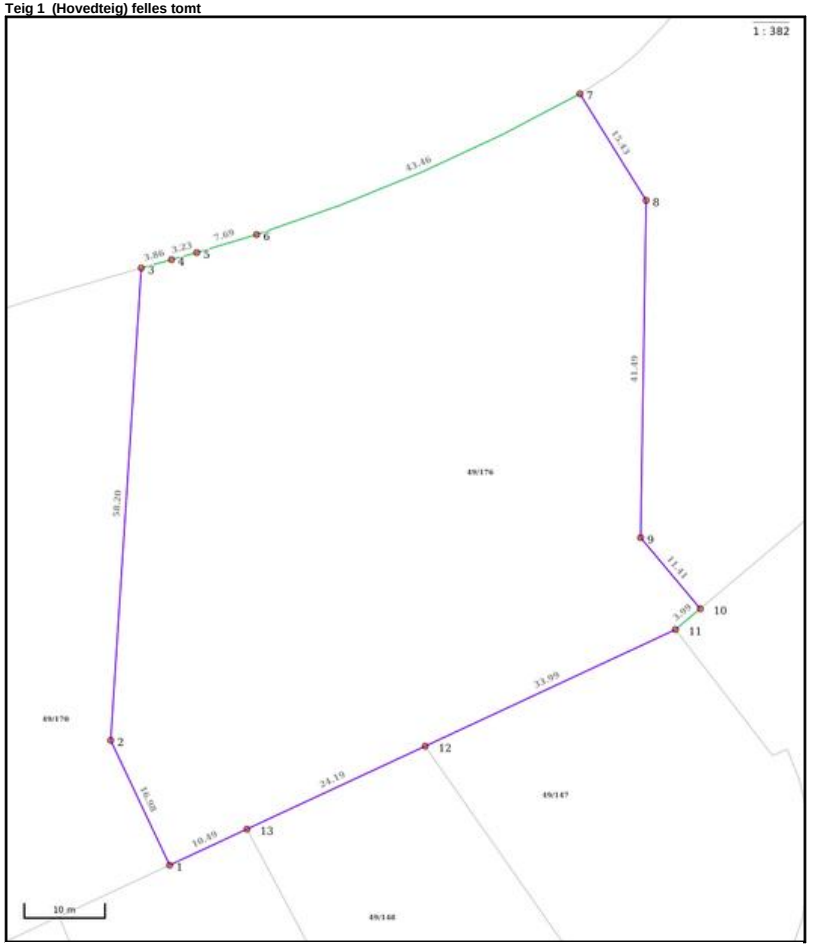
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 49, Bruksnummer 176, Seksjonsnummer 6 i 3201 BÆRUM kommune

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 4 528,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 685,72	584 507,34	16,98m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 639 700,35	584 498,73	58,20m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 639 758,53	584 497,22	3,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 639 759,89	584 500,83	3,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 639 761,04	584 503,85	7,69m	Terrengmålt	13	-219,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 639 763,92	584 510,98	43,46m	Terrengmålt	13	-220,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 639 784,76	584 549,04	15,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 639 772,45	584 558,35	41,49m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 639 731,07	584 561,43	11,41m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 639 723,04	584 569,53	3,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 639 720,21	584 566,72	33,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 639 703,14	584 537,33	24,19m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 639 691,00	584 516,41	10,49m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Jongssvingen 8

Nabolaget Jong - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	2 min 0.2 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	24 min 2 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Sandvika videregående skole 460 elever	13 min 1.1 km
Holmen videregående skole 76 elever	8 min 5.1 km

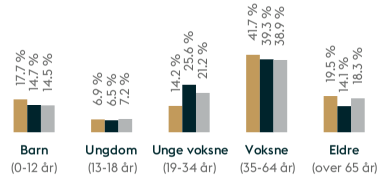
Offentlig transport

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

Barnehager

Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	2 min 0.2 km
International Montessori barne... 23 barn	6 min 0.5 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (... 104 barn	15 min 1.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

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

«Sentralt, stille, nær alt vi treng»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **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: 56-0394/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jongssvingen 8 1337 SANDVIKA

Betegnelse: Gnr 49, bnr 176, snr 6 (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