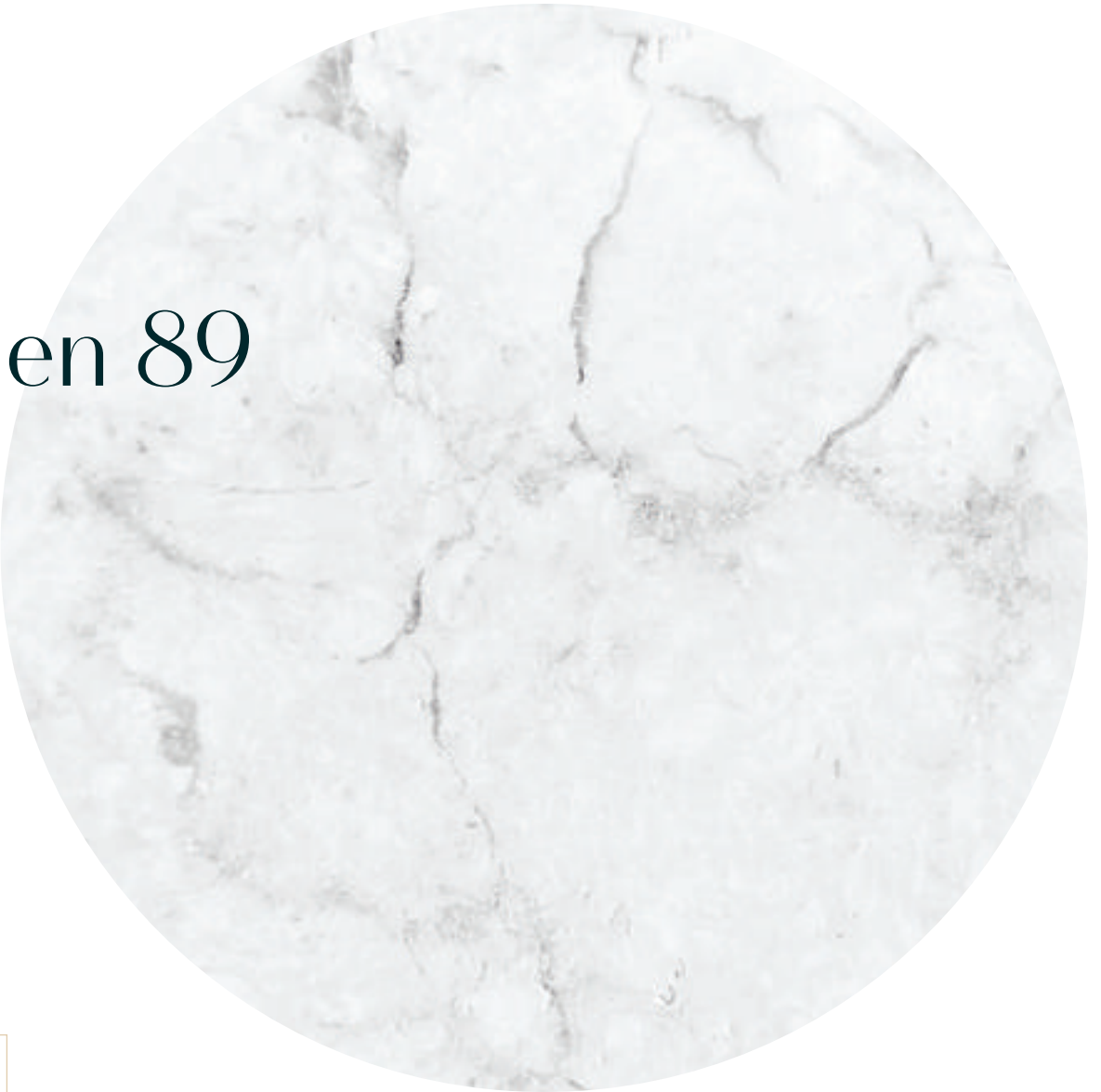


Solhaugveien 89



Velkommen til

Solhaugveien 89



Salgsoppgaven produsert 2. juni 2025

SANDVIKA / JONG

Lys og pen 4-roms selveierleilighet med god standard - 3 sov - Solrik balkong - Garasjeplass - God intern beliggenhet

Prisantydning	5 650 000,-
Fellesgjeld	192 372,-
Omkostninger	147 400,-
Totalpris	5 989 772,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 246,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	112 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1964

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







Kort fortalt

Velkommen til Solhaugveien 89! En hyggelig og gjennomgående selveierleilighet i et veletablert boligområde i rolig blindvei i Sandvika/Jong. En gangvei nedenfor fører direkte til Sandvika sentrum med Storsenteret, spisesteder, kino mm. Rett ved er Kalvøya med fine uteområder og badestrand. Utmerket buss/tog tilbud med kun 12 min til Oslo Sentrum.

Fremstående kvaliteter:

- Lekker og moderne standard
- God og praktisk planløsning
- 3 gode soverom
- Fin beliggenhet i 2.etasje
- Store lysgivende vindusflater
- Kjellerbod til praktisk oppbevaring
- Parkering i garasje
- Varmtvann inkludert i felleskostnader

Kort vei til:

- Skole og barnehage (5 min. gange)
- Buss, tog og flytog
- Sandvika sentrum
- Populære turområder med bl.a. Kalvøya, marka og Elvepromenaden i Sandvika

Velkommen!

Arealer og innhold

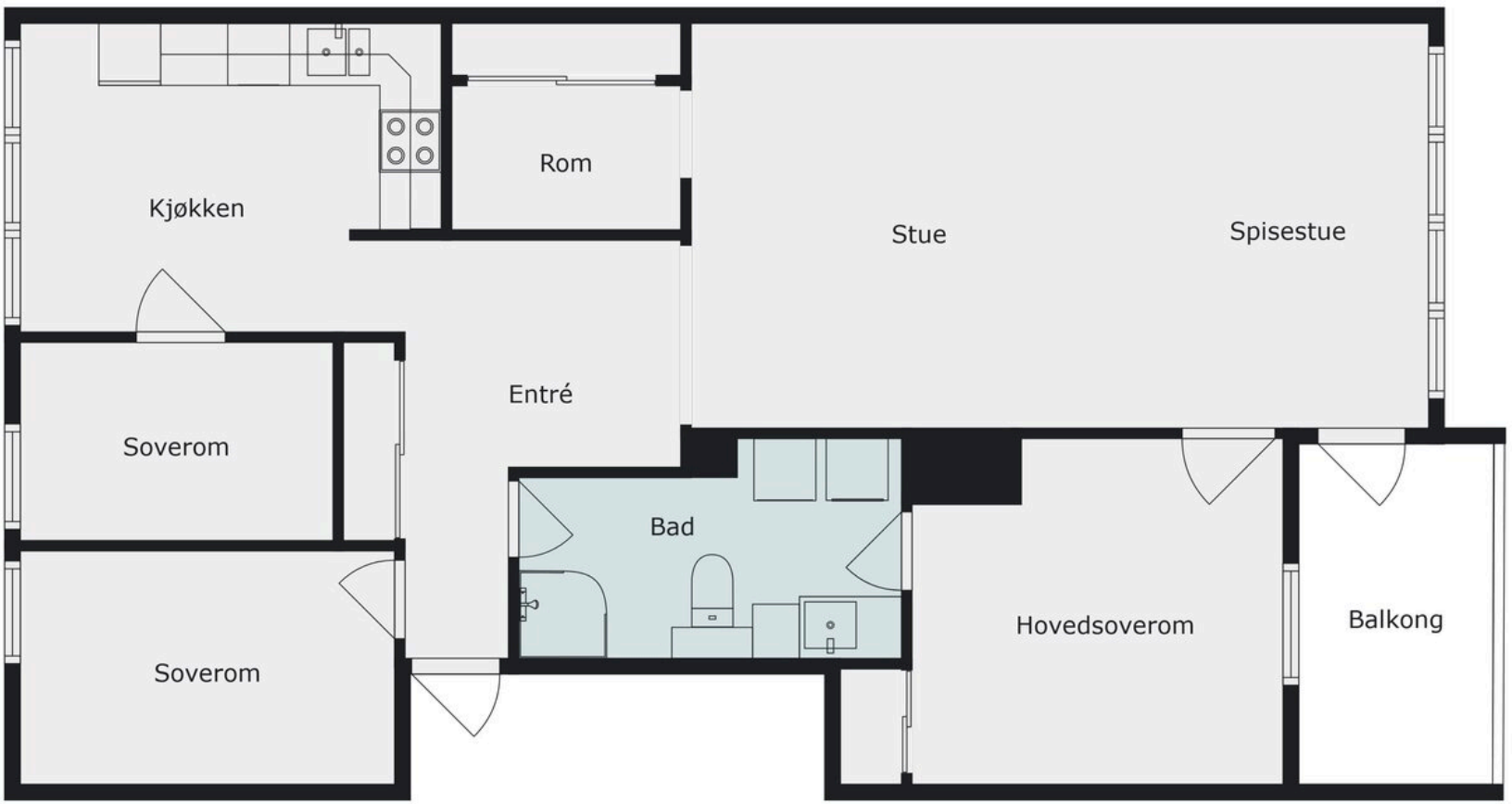
BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	20 kvm
Totalt BRA:	112 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

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

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

GARASJE
Kjeller:
BRA-e: 15 kvm. Garasjeplass nr 28 i felles rekke.
Total BRA: 15 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet























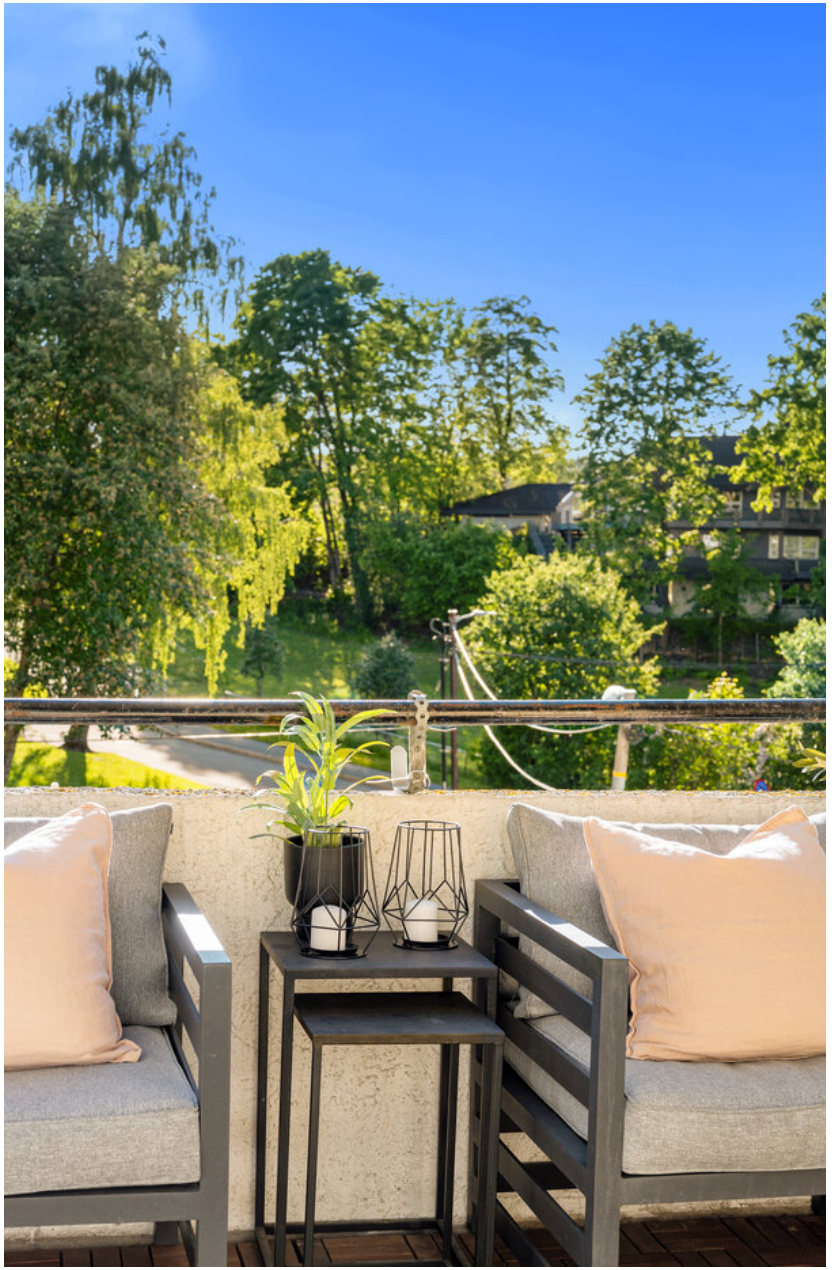












Informasjon

Solhaugveien 89

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0106/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Solhaugveien 89, 1337 SANDVIKA
Gnr 49, bnr 129, snr 17 (ideell andel 1/1) / Gnr 49, bnr 136 (ideell andel 5/800) i Bærum kommune

Selger
Ian Christopher Jones

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
192 372,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 092 372,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
152 300,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
153 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 246 022,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 258 722,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 6 kvm

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

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

GARASJE
Kjeller:
BRA-e: 15 kvm. Garasjeplass nr 28 i felles rekke.
Total BRA: 15 kvm.

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

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

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

Ikke målbare arealer:
S-rom: Bod på 4 kvm

Innhold

Leiligheten ligger i blokkens 2.etasje og inneholder:
Entré, bad/vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue.

I tillegg:
- Balkong på 6 kvm
- Kjellerbod for praktisk lagring
- Felles sykkelbod i sameiet
- Parkering i garasjerekke

Standard

Leiligheten rom for rom:

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

Kjøkken:
Leiligheten har et pent og innbydende kjøkken med plass til spisebord. Her er det rikelig med skuffer, skap- og benkeplass. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom. Det er store vindusflater

på kjøkkenet som gjør dette til et lyst og hyggelig kjøkken.

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

Fra stuen er det utgang til en flott overbygget balkong på 6 kvm med fin utsikt over nærområdet. Balkongen er som en forlengelse av stuen på varme dager og har plass til utemøbler, blomster, elektrisk grill e.l. Her kan man nyte late dager med sen kveldssol!

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

Bad:
Pent bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, servant i innredning og speil med integrert belysning. På badet er det også opplegg til vaskemaskin og tørketrommel og plass til ytterligere oppbevaringsmøbler. Det er montert tørkestativ på vegg.

Bod:
Mellom stue og kjøkken ligger det en bod som er praktisk for alt av lagring og oppbevaring.
I tillegg medfølger egen bod i kjeller. Her er det gode lagringsmuligheter.

Sameiet har felles sykkelbod.

Nøkkelopplysninger:
- Lys og pen selveierleilighet
- Kort gangavstand til Sandvika Sentrum
- Umiddelbar nærhet til både barnehage og skole
- Ingen gjennomgangstrafikk
- Gode kollektivmuligheter i nærområdet
- Beliggenhet i 2.etasje
- Romslig stue med store vindusflater og gode møbleringsmuligheter
- Overbygget balkong på 6 kvm med kveldssol
- Stort kjøkken med muligheter for spiseplass
- 3 gode soverom
- Lagringsplass i kjellerbod med enkel tilgang
- Parkering i felles garasjerekke

Parkering

Garasjeplass nr 28 i felles garasjerekke.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var satt inn spotter i tak, ny baderoms innredning og ny termostat til varmekabler i 2021 av IKT- Elektro.
Tidligere eier sa at badet ble pusset opp i 2016, men ingen dokumentasjon her.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IKT Elektro gjorde en stor jobb i 2021 med installasjon av over 20 spotter, nye kurser til kjøkken, bytte av alle uttak og bytte av temperaturmåler til varmekabler.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Ble kontrollert i forbindelse med arbeidet i 2021 av IKT Elektro.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet utførte en rør rehabilitering i 2009.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet alle fronter på kjøkken, ny benkeplate, nye hvitevarer, nye innerdører nye garderobeskapsdører i entré, malt og sparklet hele leiligheten. Alt var gjort i 2021 av GBA Bygg AS.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: Komfyrvakt er frakoblet grunnet konstant feilvarsling. Offentlige og private forhold

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? I salgsdokumentet og takst når jeg kjøpte leiligheten i 2021.

Bygningssakkyndig

Are Viggen

Byggemåte

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 grunnet svakt fall mot sluk og svakt fall terskel / sluk 10 mm (ref. nivå 25 mm), noen fliser med bom (løse fliser).

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 grunnet manglende dokumentasjon på utførelse og material valg.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 grunnet manglende dokumentasjon på rør anlegg bad og i bod, dvs. utførelse og material valg.

Takstmannens vurdering ved TG3:
Ingen

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabel på bad
- Div. panelovner

Felles varmtvannsbereder plassert i kjeller.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 246,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, felles bygningsforsikring, nedbetaling og renter fellesgjeld, trappevask, grunnpakke kabeltv/internett (Telenor), vedlikehold av fellesarealer og garasje, kommunale avgifter og snømåking.

Fordelt som følger:
Fellesutgifter kr 4169
Renter og omkostninger lån kr 1096
Avdrag lån kr 981

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter, vann og avløp er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fellesutgifter
- Strøm
- Forsikring

m.m.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 037 693,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 41 507 710,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Jongskollen Boligsameie V, orgnr. 975488993

Om sameiet

Jongskollen Boligsameie V består av 40 eierseksjoner.

Forretningsfører

Jongskollen Boligsameie V

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 192 372,- pr. 05.03.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12120258433, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 05.03.2025: 2 143 343
Andel av saldo: 53 584
Første termin/første avdrag: 16.04.2011 (siste termin 16.03.2031)

Lånenummer: 12133595897, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 199
Saldo per 05.03.2025: 5 551 541
Andel av saldo: 138 789
Første termin/første avdrag: 20.10.2016 (siste termin 20.09.2041)

Fellesformue

Kr 18 823,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet viser et overskudd på kr 79.003,- for 2024.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Budsjett for 2025:
"Etter en gjennomgang med vår forretningsfører fra ABBL våren og høsten 2024 så vi at den økonomiske situasjonen for sameiet kunne komme til å bli noe utfordrende. Dette sett i sammenheng med sterkt økende kommunale avgifter og generelt økte kostnader samt at vi har noen vedlikehold som står for tur. Styret besluttet i styremøte å øke felleskostnadene med 5 % med virkning fra 01.01.2025. Styret mener økningen i felleskostnader normalt bør ligge litt i overkant av årlig økning i konsumprisindeks, med mindre prosjekter eller uforutsette utgifter tilsier noe annet. Den forholdsvis store økningen i år igjen skyldes blant annet økning av kommunale avgifter med 15%, byggevareindeks med 8,9%, høye finanskostnader og generelle prisøkninger samt å opprettholde en forsvarlig drift. Styret har lagt opp til et balansert budsjett for 2025 som samtidig er ment å gi rom for videreføring av en aktiv oppfølging av tiltak og prosjekter. Styret observerer kostnadsnivået ved øvrige kringliggende sameier, og ligger omtrentlig på samme nivå når det gjelder leien."

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er lagt opp til at mesteparten av ordensholdet skal gjøres av Beboere / Seksjonseiere.
Ansvaret for ordenshold ligger på Seksjonseier. I de tilfelle at Seksjonen er utleid, er det

fortsatt Seksjonseier som har ansvaret for at ordensholdet som påligger seksjonen blir
utført.
Seksjonseieren har Ordenstjenesten en uke av gangen. Styret påser at liste er oppslått på
oppgangstavla i inngangspartiet. Ordenstjenesten omfatter følgende:
- Feie/spyle trapp og inngangsparti
- Vaske oppgang (for tiden er dette satt bort til eksterne)
- Sekker i søppelrom
- Skifte pærer/lysrør (for tiden er dette satt bort til eksterne)

Grøntanlegget vedlikeholdes av en gartner.

Postkasse- og ringeklokke skilt bestilles av styret når noen flytter inn og utleveres til beboer.
Skiltene skal være montert innen tre uker etter mottak. Ved behov for hjelp kan vaktmester
kontaktes.

Dyrehold

Husdyrhold skal godkjennes av styret i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441914

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 844 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal og er pent opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

flere steder i Sandvika.

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

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

Offentlig kommunikasjon:
Det er et godt utvalg av offentlig kommunikasjon i området. Nærmeste bussholdeplass er "Jongsstubben" som ligger ca. 3 min gange fra boligen. Det er også kort gangavstand til Sandvika stasjon som regnes som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog. Fra Solhaugveien 86 A til Oslo S tar det deg ca. 30 minutter med bruk av kollektivt og ca. 20 minutter med bil uten trafikk. Fra Sandvika stasjon til Gardemoen tar det ca. 40 min med flytoget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for blokk datert 10.02.1967.
Det foreligger ferdigattest for utskifting av røranlegg datert 14.12.2017.
Det foreligger ferdigattest for fasaderehabilitering datert 23.12.2002.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id 202101 Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser
Delarealer Delareal 7 845 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 7 845 m
KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavnH550

Reguleringsplaner

Id 1959055
Navn JONGSMARKA II
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03.06.1960
Bestemmelser
Delarealer Delareal 1 481 m
Formål Felles garasjeanlegg
Delareal 4 600 m
Formål Blokkbebyggelse
Delareal 1 764 m
Formål Kjørevei

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

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/49/129/17:
18.12.1961 - Dokumentnr: 5357 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1963 - Dokumentnr: 2925 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1970 - Dokumentnr: 10070 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje

Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1975 - Dokumentnr: 5775 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/40
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 40 SEKSJONER.

18.12.1961 - Dokumentnr: 5357 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1963 - Dokumentnr: 2925 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1970 - Dokumentnr: 10070 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1975 - Dokumentnr: 5775 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/40
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 40 SEKSJONER.

3201/49/136:
18.12.1961 - Dokumentnr: 5357 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1963 - Dokumentnr: 2925 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1970 - Dokumentnr: 10070 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1975 - Dokumentnr: 5775 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/40
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 40 SEKSJONER.

18.12.1961 - Dokumentnr: 5357 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1963 - Dokumentnr: 2925 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1970 - Dokumentnr: 10070 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Overført fra: Knr:3201 Gnr:49 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1975 - Dokumentnr: 5775 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/40
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 40 SEKSJONER.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 100,-
Gebyr utlegg faktura takst kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 938,-

Samlet skal selger betale kr. 142 978,- 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. juni 2025

Megler

Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Solhaugveien 89

Solhaugveien 89

Nabolaget Jong - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 369 elever, 17 klasser	**4 min** 0.3 km
Evje skole (1-7 kl.) 340 elever, 23 klasser	**29 min** 2 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 320 elever, 14 klasser	**18 min** 1.3 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 13 klasser	**23 min** 1.6 km
Sandvika videregående skole 460 elever	**14 min** 1 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	**8 min** 3.5 km

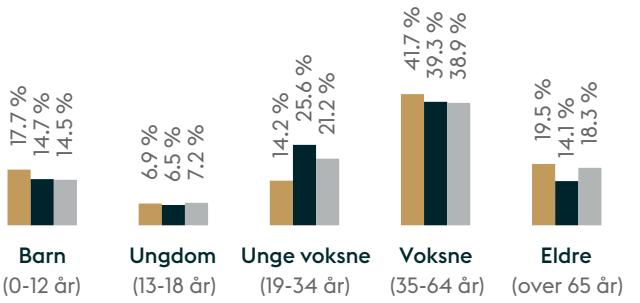
Offentlig transport

Jongsstubben Linje 201	**3 min** 0.2 km
Slependen stasjon Linje L1	**11 min** 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 16.6 km
Oslo Gardermoen	**53 min**

Barnehager

Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	**5 min** 0.3 km
International Montessori barne... 23 barn	**9 min** 0.6 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (... 104 barn	**19 min** 1.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Jong skole	4 min
Jardarkollen ballplass	18 min
FitnessRoom Sandvika	14 min
Fresh Fitness Sandvika	16 min

«Sentralt, stille, nær alt vi treng»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Solhaugveien 89
1337 Sandvika

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 02/06/2025

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:49, Bnr: 129
Hjemmelshaver:	Ian Christopher Jones
Seksjonsnummer:	17
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1964
Tomt:	7.845 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Bærum
Befaringsdato:	05.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig / privat

OM TOMTEN:
Tomt sameie / borettslag 7.845 m2, pent opparbeidet.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Sameie Solhaugveien 89. Byggeår 1964.
4 roms leilighet i 2 etasje, balkonger og bod i kjeller.
Garasjeplass i garasje rekke.

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

Oppvarming, varmekabel bad, øvrige rom løse el panel ovner (ikke soverom). Peis ovn kan monteres etter avtale med styre.
Sameie har oppgradert pipe.
Felles varmtvanns bereder plassert i kjeller.

Ventilasjon, mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken via kanal til tak med vifte.
Øvrige rom vegg og vindus ventiler.

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

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

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Del av kjøkken ombygget til bod.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 2	92				88	4
Balkong				6		
Bod kjeller		5				
SUM BYGNING	92	5		6	88	4
SUM BRA	97					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje felles anl.		15				
SUM BYGNING		15				
SUM BRA						

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

Kjøkken, stue, bad / vaskerom, gang, bod og 3 soverom.

BRA-e:
Bod kjeller ca. 5,0 m2.
Garasjeplass i garasje rekke nr 28, ca. 15,0 m2.

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

P-rom: Kjøkken, stue, bad, gang og 3 soverom.
S-rom: bod 4,0 m2.

Boder kjeller 5,0 m2.
Garasjeplass i garasje rekke, nr 28.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Oppholds vær / sol.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Leieboer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

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

02/06/2025

Are Viggen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Bad oppusset av tidligere eier, ca. 2016.
Fliser vegger og malt himling / tak.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: NB! noe fukt skader i nedre del av dør og lister.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Bad oppusset av tidligere eier, ca. 2016.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet svakt fall mot sluk og svakt fall terskel / sluk 10 mm (ref. nivå 25 mm), noen fliser med bom (løse fliser).

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran / belegg og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til dusj, vegger rundt baderom bygget av siporex / mur.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG2 grunnet manglende dokumentasjon på utførelse og material valg.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2009

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

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

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

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

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

Kjøkken innredning ukjent alder, men noe oppgradert 2021, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

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

Merknader: NB! grunnet ombygging av del av kjøkken til bod, er eksisterende rør anlegg i bod.
Det er montert automatisk vannstopper i benkeskap og i bod.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

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

Merknader: Skjevhet gulv målt med laser til 15 mm målt i leiligheten, under referanse nivå på 25 mm.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør 2 lags isolerglass i trekarm fra 2009.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra ca. 2008.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Balkong 6,0 m2, vest vendt, betongdekke med trelemmer. Rekkverk i mur / teglstein, høyde 1,0 meter.

Normal levetid / brukstid balkong. 20 – 80 år.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009 - 1964

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vvs innvendige stigeledninger fra 2009 / 1964. Røranlegg i leiligheten fra ca. 2016 / 1964.
Bad, vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusj kabinett og opplegg vaskemaskin.
Fordeler stokk kaldt og varmt vann, under servant skap.

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

Merknader: TG2 grunnet manglende dokumentasjon på rør anlegg bad og i bod,
dvs. utførelse og material valg.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Beredrens plassering er tilfredsstillende.

Beredren er lekkasjesikret.

Felles bereder plassert i kjeller, ikke tilgang.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1964

Det var sist inspisert i Ukjent

Det var rengjort i Ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1964

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i trappegang. automatsikringer og digital strømmåler.
Det elektriske anlegget har 7 kurser og er trolig dimensjonert opp mot byggeår sitt krav / standard.
El anlegget er noe oppgradert og undersøkt fra 2006 frem til 2021.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot byggedato sitt krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Merknader: Det fremlagt noe dokumentasjon på utførelse og material typer, generelt

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 grunnet svakt fall mot sluk og svakt fall terskel / sluk 10 mm (ref. nivå 25 mm), noen fliser med bom (løse fliser).

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 grunnet manglende dokumentasjon på utførelse og material valg.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 grunnet manglende dokumentasjon på rør anlegg bad og i bod,
dvs. utførelse og material valg.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jones, Ian Christopher	9578-5998-4-824424	2025-02-28 15:18:18

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
28. feb. 2025

Oppdragsnummer
56-0106/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solhaugveien 89, 1337 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Ian Christopher Jones

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81455644
Forsikret i: Gjensidge Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var satt inn spotter i tak, ny baderoms innredning og ny termostat til varmekabler i 2021 av IKT- Elektro. Tidligere eier sa at badet ble pusset opp i 2016, men ingen dokumentasjon her.

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

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IKT Elektro gjorde en stor jobb i 2021 med installasjon av over 20 spotter, nye kurser til kjøkken, bytte av alle uttak og bytte av temperaturmåler til varmekabler.

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

Når ble kontrollen utført? Ble kontrollert i forbindelse med arbeidet i 2021 av IKT Elektro.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet utførte en rør rehabilitering i 2009.

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet alle fronter på kjøkken, ny benkeplate, nye hvitevarer, nye innerdører nye garderobeskapsdører i entré, malt og sparklet hele leiligheten. Alt var gjort i 2021 av GBA Bygg AS.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Komfyrvakt er frakoblet grunnet konstant feilvarsling.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsdokumentet og takst når jeg kjøpte leiligheten i 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0106/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jones, Ian Christopher	**2025-02-28**

Identifikasjon

bankID Jones, Ian Christopher

SIGNICAT

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

SAMEIEVEDTEKTER

for

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE V

(Endret på sameiermøte 24.04.1991, 30.03.1998, 26.04.1999, 30.03.2006, 12.04.2007, 22.09.2011 30.04.2014 og 04.04.2018.)

§ 1
Innledning

Eiendommen Solhaugveien 83, 85, 87, 89 og 91 gnr. 49, bnr. 129 og 4/20-deler av fellesarealet gnr. 49 bnr. 136 i Sandvika, Bærum, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 15. april 1975 delt opp i 40 eierseksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra A/S Jongskollen Byggeselskap V, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne og overdragelse av eierseksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Så lenge A/S Jongskollen Byggeselskap V er registrert, kan overdragelse av en seksjon kun skje sammen med transport av en aksje i selskapet.

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

§ 2
Seksjon

Til enhver eierseksjon hører eksklusiv bruksrett til en bolig og to boder i kjelleren samt en biloppstillingsplass enten med påstående garasje, som eies av vedkommende som disponerer plassen (bilplassene 17-33, 35 og 36, 38-42), eller med carport (bilplassene 1-15) eller uten overdekning (bilplass 43). Bilplassene 16, 34 og 37 med påstående garasje og 44 og 45 uten garasje eies i sameiet og disponeres av styret, plassene 16 og 34 fortrinnsvis til utleie, 37 til redskaper e.l. eller utleie, mens plassene 44 og 45 fortrinnsvis skal brukes til gjesteparkering.

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

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i Jongskollen Boligsameie V.

Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Unntak gjøres for juridiske personers etablerte eiendomsrett i sameiet pr. 26.04.99, dog slik at avhendelse av slike seksjoner kun kan skje til fysiske personer. Denne regel er ikke til hinder for rett til å erverve seksjoner i boligsameiet for offentlige organer eller andre juridiske personer som listet opp i eierseksjonsloven §23 annet ledd.

Til enhver eierseksjon hører 1/40-del av 4/20-deler av det tingsrettslige realsameiet gnr. 49 bnr. 136 i Bærum. Dette areal benyttes og utnyttes i overensstemmelse med vedtak som blir truffet mellom sameierne av arealet. Styret i Jongskollen Boligsameie V har ugjenkallelig fullmakt til å representere boligsameiets eiere i fellesarealsameiet.

§ 3
Overdragelse og bortleie

Seksjonseierne har rett til å overdra og pantsette sin eierseksjon i henhold til de ovennevnte dokumenter og bortleie boligen. For fremtiden må det dog kun opprettes tidsbestemte leiekontrakter med maksimal lengde på fem år.

Overdragelse og bortleie skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn. Nekter styret å godkjenne overdragelsen, skal det gi overdrageren og erververen skriftlig melding om dette innen 30 dager etter mottakelsen av ansøkningen om godkjennelsen. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom anke til årsmøtet ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt ovenfor, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Boligen må kun brukes til beboelse.

§ 4
Forkjøps-, løsnings- og oppløsningsrett

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

§ 5
Seksjonseierens plikter

Seksjonseieren skal vedlikeholde den bolig med bod og carport/garasjeplass han har eksklusiv bruksrett til slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, eventuell varmtvannsbereder i eierseksjonen, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer, låser og nøkler
e) listverk, skillevegger, tapet og maling
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.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde avsnitt, 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.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen, utfylt med reglene i eierseksjonsloven § 32, skal erstatte direkte og indirekte tap dette påfører andre seksjonseiere slik dette følger av reglene i eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 6, utfylt med reglene i eierseksjonsloven § 33, er seksjonseieren erstatningsansvarlig slik dette følger av reglene i eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, sameiets vedtekter samt eventuelle husordensregler.

§ 6
Sameiets vedlikeholdsplikt

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. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med denne paragrafen, utfylt med eierseksjonsloven § 33, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjoner utføre vedlikeholdet selv.

Et sameie som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen, skal erstatte direkte og indirekte tap dette påfører seksjonseiere gjennom skader på bruksenhetene slik dette følger av reglene i eierseksjonsloven §§ 35 og 36.

§ 7
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV-antenne/parabol eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan treffes bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrører markiser og lignende.

§ 8
Fellesutgifter/fellesinntekter

Til dekning av felleskostnader, herunder omkostninger til drift og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, offentlige avgifter, forsikringer, administrasjon, eventuelt vaktmester, betaler hver seksjonseier 1/40-del av de samlede budsjetterte utgifter inklusive eventuelle avsetninger for disposisjonsfond med månedlige beløp (omkostningstilskudd) forskuddsvis innen den 1. i hver kalendermåned etter fastsettelse av styret.

Eventuell forhøyelse trer i kraft med minst en måneds varsel. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Ved forsinkelse belastes morarenter etter høyeste lovlige sats i forbrukerforhold i lov om renter ved forsinket betaling av 17.12.1976.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9
Styret

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Det er adgang til gjenvalg. Hvis to i løpet av styreperioden trer ut av styret, velges nye medlemmer på et dertil innkalt ekstraordinært årsmøte.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

§ 10
Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøtet ledes av styrets leder.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest 21 dager før årsmøtet. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen representerer minst 10 % av stemmene skriftligkrever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

<u>På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:</u>

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 11
Årsmøtets myndighet

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

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål fra eller til boligenhet for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd, annet punktum.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap utover 5% av årlige fellesutgifter. Hvis slike tiltak 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 imidlertid bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i sameier

For vedtak i saker som er nevnt i eierseksjonsloven §§ 54 annet ledd, 60 første ledd og 67 sjette ledd kreves enstemmighet blant alle seksjonseierne.

Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven,

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§ 12
Pantesikkerhet

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. eierseksjonsloven § 29 fjerde ledd.

§ 13
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter tredje avsnitt. 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.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tråd med bestemmelsene i eierseksjonsloven § 38.

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 bestemmelsene i eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter første avsnitt om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Det kan likeledes kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 14
Ved nybygg etter brann eller sanering

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

§ 15
Tvister

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

§ 16
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Oslo, den 15. april 1975.

HUSORDENSREGLER
for
JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE V

Revisjon	Beskrivelse	Dato
1	Omarbeidet og oppdatert, som forslag til sameiermøte 2006	3. mars 2006
2	Som vedtatt på Sameiemøte den 30. mars 2006	31. mars 2006
3	Som vedtatt på sameiermøtet den 22. mars 2011	29. mars 2011
4	Som vedtatt på sameiermøtet den 23. april 2012	8. mai 2012
5	Som vedtatt på sameiermøtet den 27. april 2015	19. juni 2015
6	Som vedtatt på årsmøtet den 06. mai 2019	06. mai 2019

HENSIKT
Disse regler er til for å regulere det å bo i vårt sameie i forhold til naboer, fellesarealer og våre nære omgivelser. Konsekvensene av å unnlate å følge disse er nedfelt i Sameiets Vedtekter.

ORDENSHOLD AV FELLESAREALER
Ordensholdet i Sameiet besørges av
- Beboere / Seksjonseiere
- Innleid vaktmester som ufører spesifiserte oppgaver

I tillegg vedlikeholdes grøntanlegget av en gartner i følge løpende kontakt med Styret.

Beboere / Seksjonseiere
Det er lagt opp til at mesteparten av ordensholdet skal gjøres av Beboere / Seksjonseiere. Ansvaret for ordenshold ligger på Seksjonseier. I de tilfelle at Seksjonen er utleid, er det fortsatt Seksjonseier som har ansvaret for at ordensholdet som påligger seksjonen blir utført.
Seksjonseieren har Ordenstjenesten en uke av gangen. Styret påser at liste er oppslått på oppgangstavla i inngangspartiet. Ordenstjenesten omfatter følgende:

- Feie/spyle trapp og inngangsparti
- Vaske oppgang (for tiden er dette satt bort til eksterne)
- Sekker i søppelrom
- Skifte pærer/lysrør (for tiden er dette satt bort til eksterne)

Låsing av gangdør
Av sikkerhetsgrunner skal alle utgangsdører være låst.

Innleid Vaktmester
Sameiet har for tiden engasjert en vaktmester som har følgende oppgaver:
- Sjekke og evt skifte defekte lyspærer / lysrør ukentlig.
- Holde orden i søppelrommene

- Bære ut papir i forbindelse med papirinnsamling.

AVFALLSHÅNDTERING

Sameierne skal til en hver tid kjenne til og følge Bærum Kommunens gjeldende regler og forskrifter om renovasjon som berører vårt sameies avfallshåndtering.
Dette inkluderer, og er ikke begrenset, til enhver tid gjeldene regler for kildesortering, bruk av godkjente søppelsekker, mengde, etc.

Den mengde husholdningsavfall som hver seksjon har anledning til å kaste skal begrense seg til 1/40 del av det som kjøres bort av den kommunale renovasjon for vårt sameie, regnet ut fra volum.
(For tiden betyr dette at hver seksjon kan maksimalt fylle opp en kommunal søppelsekk pr uke, mars 2006).

Husholdningsavfall skal legges i søppelsekkene, emballert / pakket inn og ikke løst i sekkene. Sekkene skal ikke benyttes til annet formål, eller annet type søppel, foreksempel materialer fra oppussing etc.

Kildesortering (omfatter for tiden, mars 2006):
Papir/papp og plastemballasje legges i egne sekker i søppelrommene. Matemballasje skal skylles.
Metall og glass skal bringes til egne containere utplassert i kommunen.
Miljøavfall som hvitevarer, elektronikk, kjemikalier, maling, etc skal bringes til spesialdeponier.

Orden i søppelrommet: Det er ikke anledning til å hensette avfall på gulvet i søppelrommet.

Søppelsjakten skal ikke benyttes.

FELLESROM I KJELLEREN
Med ”Fellesrom i kjelleren” menes de arealer som er utenfor bodene.
Det er **ikke** adgang til å hensette/lagre ting i fellesarealet i kjelleren. Dersom dette likevel skjer, så vil sakene bli fjernet - uten varsel.

Varme
I kjellerrommene er det varmeovner. Hensikten med disse er å holde kjelleren frostfri gjennom vinteren.

VENTILASJON

Teknisk beskrivelse
Ventilasjonen er basert på tre avtrekkspunkter i hver leiligheten. Disse punkter er koblet sammen til to felles avtrekksvifter på taket.
Til-luften besørges av åpninger over vinduer og / eller separate ventilasjonsåpninger der dette finnes.

Dette systemet kalles undertrykks ventilasjon, er tilnærmet i samme utførelse som da blokka sto ferdig i 1966, og skiller seg fra moderne ventilasjonsanlegg der det er et svakt overtrykk i leilighetene.

Vær oppmerksom på følgende:
Friskluftilførselen kan reguleres. Stenges åpningene beregnet for til-luft (for eksempel for å unngå trekk om vinteren) begrenser man friskluftilførselen til leiligheten og de som oppholder seg der. Dette kan også medføre at undertrykket øker og at røyk suges ut fra ovn/peis.

Undertrykket i leiligheten reguleres ved a) til-luft åpningene og b) innstilling av dysene ved de tre avtrekkspunktene (kjøkken/bad/vaskerom). Det er viktig å merke seg at blir undertrykket i leiligheten så stort at det overvinner den naturlige trekken fra pipeløpet, kan det suges røyk og sot ut fra peisen / ovnen. Dette problemet er størst i de øverste etasjene.

Dysene i avtrekkene er til for å regulere / begrense utsuget av luft fra leiligheten. Fjernes disse dysene vil a) undertrykket i leiligheten øke drastisk, med fare for at røyk suges inn i stua fra pipa, og b) avtrekket fra de nærmeste naboene over / under nesten opphøre.

Begrensninger
Grunnet ventilasjonssystemets konstruksjon er det **IKKE** tillatt å:
- koble kjøkkenventilator til ventilasjonskanalen
- koble tørketrommel til ventilasjonsanlegg
- fjerne dysene fra avtrekkspunktene

GRILLING
Bruk av elektrisk grill på verandaen er tillatt.
Bruk av kullfyrt grill på verandaen er ikke tillatt.
Om bruk av gass fyrt grill: Det finnes forskrifter i dag som regulerer bruk av gass i leiligheter som våre. Imidlertid gjøres det oppmerksom på at våre verandaer ikke er drenert (for vann). En evt gasslekkasje på verandaen kan være uheldig da gassen som er tyngre enn luft, kan sive inn i leiligheten og medføre eksplosjonsfare.

PARKERING
Parkering på sameiets fellesareal er forbudt for andre enn sameierne, med mindre annet følger av offentligrettslige regler eller styret har gitt særskilt tillatelse. Sameierne kan imidlertid gi gjester tillatelse til å parkere under forutsetning av at gjestene er kjent med og har akseptert parkeringsbestemmelsene. En sameier er solidarisk ansvarlig med sin gjest for at parkeringsbestemmelsene overholdes.

Med «gjester» menes i parkeringsbestemmelsene også håndverkere og andre som leverer tjenester eller varer. Med «sameier» menes i parkeringsbestemmelsene også leietaker som er godkjent etter vedtektenes § 3.

Parkeringen skal skje på oppmerkede felt. Kortvarig parkering utenfor oppmerkede felt, eksempelvis ved bilvask eller varelevering, kan skje forutsatt at kjøretøyet ved behov kan flyttes umiddelbart og forutsatt at hensynet til forhold som sikkerhet, brøyting, uhindret tilkomst til oppgang og carporter samt adkomst for utrykningskjøretøy, varelevering og

renovasjonsbiler er ivaretatt.

De oppmerkede parkeringsplassene er ment å gi sameiet en parkeringsfleksibilitet som supplement til de faste plassene sameierne disponerer. Denne fleksibiliteten og muligheten for å tilby parkering for gjester forutsetter en viss sirkulasjon. Kjøretøy som skal stå parkert over lengre tid bør derfor parkeres i garasje, carport eller langs veien mv. Alle anmodes om å ta hensyn til at andre kan ha større behov for å parkere nær oppgangene.

De oppmerkede parkeringsplassene er forbeholdt personbiler. Tilhengere, campingvogner, campingbiler, større varebiler o.l. kan parkeres inntil et døgn.

Det er kun tillatt å parkere kjøretøy som er i bruk. Hensetting av kjøretøy av en lengde eller på en måte som må anses som oppbevaring eller lagring er ikke tillatt. Dette omfatter blant annet delebiler og bilvrak.

Ved parkering i strid med parkeringsbestemmelsene kan styret rekvirere borttauing for eierens regning og risiko. Før rekvisisjon skal styret ha gjort et rimelig forsøk på å varsle bileieren. En avskiltet bil kan imidlertid borttaues uten varsel dersom den har stått parkert i mer enn 14 dager. Styret kan samtykke til unntak fra parkeringsbestemmelsene ved særskilt og midlertidig behov.

HUSRO

Generelt
Dette punkt er til for å begrense støy på en slik måte at det ikke skal være til sjenanse for naboene. Det er relativt lytt mellom seksjonene. Derfor henstilles det til å ta hensyn.

I tidsrommet 2300 – 0700 skal det være ro i huset. På søndager og helligdager skal det være stille.

Støyende virksomhet i seksjonen er ikke tillatt foruten i tidsrommet 0700 – 1930 på hverdager, 1000 – 1800 på lørdager.

I de tilfeller der det forventes støy som kan sjenere, skal man informere om dette på oppslagstavlen i inngangspartiet.

For omfattende rehabiliterings- og oppussingsarbeider gjelder særskilt:
Tidsrom:
Rehabiliterings- og oppussingsarbeider som medfører støyende arbeider i seksjonen, så som pigging av badegulv, slissing av kanaler, boringer i betong og lignende, skal kun utføres mandag til fredag i tidsrommet 08.00 – 17.00 og ikke på offentlige fridager.

Nabovarsel:
Styret skal varsles og det skal det henges opp nabovarsel på oppslagstavlene i samtlige oppganger i blokka minst tre dager før slike arbeider starter. På oppslaget skal det angis når arbeidene skal igangsettes, når de forventes å være avsluttet, kontaktopplysninger, samt evt. andre relevante opplysninger. Ikke varslede arbeider kan bli pålagt stanset av styret.

HUSDYR
Husdyrhold skal godkjennes av styret i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

SKILT

Postkasse- og ringeklokke skilt bestilles av styret når noen flytter inn og utleveres til beboer. Skiltene skal være montert innen tre uker etter mottak. Ved behov for hjelp kan vaktmester kontaktes.

Boligopplysninger:

Jongskollen Boligsameie V
SOLHAUGVEIEN 89
1337 SANDVIKA

Vår ref.: 77/17
Type: Sameie
Eiere: Ian Christopher Jones

Organisasjonsnr: 975 488 993 **Seksjonsnr:** 17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 246**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 169
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 096
	AVDRAG LÅN	981

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	192 372	Gjeld siste årsoppg.:	194 252
Klient ajourf. lån:	7 694 883,36	Klient gj. s. årsoppg.:	7 770 100

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12120258433, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 05.03.2025: 2 143 343
Andel av saldo: 53 584
Første termin/første avdrag: 16.04.2011 (siste termin 16.03.2031)

Lånenummer: 12133595897, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 199
Saldo per 05.03.2025: 5 551 541
Andel av saldo: 138 789
Første termin/første avdrag: 20.10.2016 (siste termin 20.09.2041)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Roar Skaje
Adresse:	Solhaugveien 91
Postnr/-sted:	1337 SANDVIKA
E-post:	jongskollenv@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	194 252	Andre inntekter:	82
Annen formue:	18 823	Utgifter:	14 217		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 49/129 - seksjon:17
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Jongskollen Boligsameie V
SOLHAUGVEIEN 89
1337 SANDVIKA

Vår ref.: 77/17
Type: Sameie
Eiere: Ian Christopher Jones

Organisasjonsnr: 975 488 993

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441914

Jongskollen Boligsameie V



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 V

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 V

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie V

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie V

Tid: torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
Sted: Personalrommet - Jong Skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 130.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensregler - Punkt 6

"Ved innflytting dekkes skiltene av sameiet, ved senere bestilling blir dette belastet bestiller."

Forslag til vedtak: Styrets forslag til nye husordensregler vedtas.

6. Saker fra beboere

6.1 Innføring av IN-ordning i sameiet

"Min begrunnelse er dels at dette lånet nå er såpass lite i forhold til leilighetens verdi, at de fleste av eierne vil kunne nedbetale lånet helt eller delvis. Lånet har en effektiv rente som ligger ca 2 % høyere enn et vanlig 1. prioritets boliglån. Renter og omkostninger utgjør nå mer enn avdraget."

Kostnaden ved innføring av IN-ordning er oppgitt til kr. 11000, men på sikt vil alle omkostninger falle bort når lånet er slettet

Se vedlegg om IN ordning.

Forslag til vedtak: Forslag om IN-ordning innføres.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Roar Skaje
Styremedlem, Mari Bakken
Styremedlem, Geir Frykholm
Varamedlem, Ragnhild Hagen Strand

8.1 Valg av styreleder

Roar Skaje, ikke på valg

8.2 Valg av styremedlemmer

Mari Bakken, ikke på valg

Geir Frykholm, på valg

8.3 Valg av varamedlemmer

Ragnhild Hagen Strand, på valg

8.4 Valg av valgkomité

Ivaretas av sittende styre.

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

Med vennlig hilsen
Jongskollen Boligsameie V
Styret

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE V
Organisasjons nr. 975 488 993

Styrets orientering om året som har gått

1. TILLITSVALGTE
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:
Roar Skaje

Styremedlemmer.:
Geir Frykholm
Mari Bakken

Varamedlem.:
Ragnhild Strand

Valgkomité:
Styret

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsforselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Sameiets revisor er KPMG AS, Svein Wiig.

3. ARBEIDSMÅTE
Styret har kommunisert fortløpende digitalt og fysisk, deltatt på flere befaringer, flere møter hos ABBL og gjennomfort seks ordinære styremøter og flere uformelle møter når dette skrives.

4. KOMMUNIKASJON MED SEKSJONSEIERE OG BEBOERE
Det har i styreperioden vært utstrakt kommunikasjon med seksjonseiere og beboere. Styret opplever at det er effektivt å ta kontakt direkte med styremedlemmene. Det er nå tatt i bruk digital portal og en Facebook side, som det vil kommuniseres på. På platformen er det lagt til rette for et felles kontaktpunkt.

For øvrig er styret svært tilfreds med gjennomforingen av dugnaden, og merket seg god innsats og sosiale gevinster.

5. BYGNINGER
Sameiet består av 40 eierseksjoner. Sameiets eiendom har matrikkelnummer gårdsnr. 49 bruksnr. 129 i Bærum kommune.

6. FORSIKRINGER
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441914

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no eller 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.

7. OVERDRAGELSER
Det er i styreperioden godkjent 2 overdragelser av eierseksjoner.

Styret minner om at både overdragelse og utleie av seksjon forutsetter godkjenning av styret i tråd med vedtektene.

8. ÅRSOPPGAVE, ANDEL AV BOLIGSAMEIETS SKATTEMESSIGE BELØP
Seksjonseierne skal fra ABBL ha fått tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Årsoppgaven tas hvert år vare på og sjekkes mot skattemeldingen.

9. REGNSKAPET FOR 2024
Regnskapet viser et overskudd på kr. 79.003,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

BUDSJETT FOR 2025 – FELLESKOSTNADER.
Etter en gjennomgang med vår forretningsfører fra ABBL våren og høsten 2024 så vi at den økonomiske situasjonen for sameiet kunne komme til å bli noe utfordrende. Dette sett i sammenheng med sterkt økende kommunale avgifter og generelt økte kostnader samt at vi har noen vedlikehold som står for tur. Styret besluttet i styremøte å øke felleskostnadene med 5 % med virkning fra 01.01.2025. Styret mener økningen i felleskostnader normalt bør ligge litt i overkant av årlig økning i konsumprisindeks, med mindre prosjekter eller uforutsette utgifter tilsier noe annet. Den forholdsvis store økningen i år igjen skyldes blant annet økning av kommunale avgifter med 15%, byggevareindeks med 8,9%, høye finanskostnader og generelle prisøkninger samt å opprettholde en forsvarlig drift.

Styret har lagt opp til et balansert budsjett for 2025 som samtidig er ment å gi rom for videreføring av en aktiv oppfølging av tiltak og prosjekter. Styret observerer kostnadsnivået ved øvrige kringliggende sameier, og ligger omtrentlig på samme nivå når det gjelder leien.

Styret jobber hele tiden med å redusere sameiets faste kostnader der det er mulig.

10. UTDRAG FRA STYREPERIODEN
I perioden har styret hatt fem styremøter , mange uformelle møter, flere møter hos ABBL, kommunikasjon på telefon, mail og andre digitale plattformer. Mye av styrets arbeid er ikke synlig, men knytter seg blant annet til oppfølging av mange henvendelser fra seksjonseierne, økonomioppfølging, kontakt med nabosameier, løpende kontakt med forretningsfører, tekniske rådgivere, faste tjenesteytere, samtaler med eiendomsmeglere ifm eiendomsoverdragelser, entreprenører som har og skal utføre oppdrag for oss.
Styret har også brukt mye tid å opprette et samarbeid med sameiene bak og foran.
Og vi har i den senere tiden hatt jevnlig kontakt med nabosameiene.

Bak i forbindelse med etablering av og ferdigstilling av nytt elbilanlegg. Det var et ønske fra vår side å ha de med nå så vi kan fordele kostnader ifm graving mm. Dette fikk vi med nabosameiet på.
Sandkassen har vært en del av dugnadsarbeidet. Vi har nå inngått en avtale der vi og nabosameiet II skal skifte ut sanden annethvert år i kassene, nabosameiet II starter i år og vi fortsetter i 2027 osv.

Foran har vi hatt kontakt i forbindelse med at de har to garasjer i vår garasjerekke. Her jobber vi nå med å finne ut kostnadene på infrastrukturen til el-bil laderne som de skal dekke.

Styret besluttet at skadene på gavlvegg etter arbeidene utført av Kaasa AS i 2019, ikke var noe vi kom videre med og valgte da å leie inn Bærum Malermesterforretning a/s for å utføre oppdraget. De utførte dette oppdraget på en meget tilfredstillende måte. De utførte også en del små reparasjoner og flekking av sår på veggene for å få gjøre det litt hyggeligere rundt oss.

Styret har i lang tid jobbet med å få satt opp el-bil anlegg som nå endelig er i full drift Det er også mulighet for de som ikke har etablert ladere å få dette etter ettermontert i garasje eller carport for rundt kr 20.000,-

Det ble også montert 2 stk el-bil ladere i fellesladere ved garasjerekkene, disse er tydelig merket med skilt. Disse laderne kan brukes av alle som har behov for å lade.

Vi oppfordrer alle til å kommunisere på styremail, jongskollenv@gmail.com

Det er også blitt etablert en Facebook side som dere gjerne kan benytte
https://www.facebook.com/groups/923688972698513/

Styret har også utført mange vaktmester-oppgaver. F.eks bytter pærer, skiftet ut defekte utelamper, skaffet og skiftet nødvendige lysstoffrør i oppganger, måkt snø i samarbeid med flere i sameiere. Oppfordrer gjerne alle til å utføre lignende oppgaver og gjerne i fellesskap utenom dugnaden. Nevner særlig ekstra innsats fra mange ved snømåking foran blokka og rundt bilene. Foran blokka og rundt bilene gjorde at det ble lettere og bedre å parkere hos oss i vinter, som tidligere har vært en utfordring.

Styret mener det er grunn til å tro at det vil bli et høyt aktivitetsnivå i neste styreperiode også.

Styret har valgt å prioritere en helhetlig gjennomgang av pipeviftene pga støyproblematikk og innslag av røyk i flere leiligheter. Vi har startet med å byttet ut fem vifter i forrige periode og en i denne perioden, dette med meget gode resultater. Det vil bli gjort en løpende vurdering av de resterande viftene som vil bli skiftet ut etter behov. Taket ligger inne i vedlikeholdsrapporten som en prioritert oppgave. Styret har fått en indikasjon på at dette må taes innen noen år. Styret jobber videre med dette.

Styret har tidligere varslet arbeid med å gjennomgå, reforhandle eller skifte ut avtaleforhold med sameiets faste leverandører. gartnertjenester og snømåking vi prisutsettes for å se om det er noe penger å spare.

En av garasjene som sameiet eier vil fortsatt bli brukt til oppbevaring av alt utstyr styret og sameiet har behov for. Sameiet eier en rekke redskaper som river, koster, spader trillebårer, snøredskap mm.

Styret skal bytte alle låsene på dører under trappen i alle oppganger. Dette pga. at det er krav til låser slik at alle elektrikkere skal kunne ha tilgang til sikringsskapet for oppgangen.
Det skal også monteres en godkjent stige for å komme seg opp på taket. Låser og stige er innkjøpt, det står bare igjen å montere.

Det står fortsatt på sameiets arbeidssliste å utbedre skifer.

Maling av garasjene på dugnad er og med i planen er planlagt samtidig periode som det er dugnad.

Skilt som regulerer parkeringen på sameiets område rundt garasjene er bli gjort mer tydelig, så det ikke er usikkerhet om hvem som kan parkere der. Disse legger til rette for borttauing dersom det er et virkemiddel styret ønsker å benytte.

I tidligere styreperiode var det bestemt at avfallsbeholderne skulle plasseres i skap. Styret jobber videre med å finne en løsning som alle kan være fornøyd med.

Det er montert en vifte på pipene og satt opp en armatur for test i gangen i nr. 83

11. VEDLIKEHOLDSPLAN – 5-ÅRS PERIODE:

ABBL vil i år utarbeide en ny vedlikeholdsrapport som skal gjelde for fem nye år. Rapporten er ikke utformet slik at all form for vedlikehold i rapporten bør eller må utføres i løpet av perioden. Rapporten blir hensyntatt i styrets langsiktige arbeid, og antyder viktighetsgrad samt når utbedring og vedlikeholdstiltak bør igangsettes. Den overordnede vurderingen i rapporten er som følger:

«Sameiet har drevet et jevnt og systematisk vedlikeholdsarbeid. Boligmassen fremstår i bra stand, alderen tatt i betraktning. Hovedutfordringen til boligsameiet ligger mye i at de har en stor boligmasse hvor alderen fordrer et jevnt vedlikehold for å opprettholde forventet standard.»

I tillegg til arbeid som allerede er utført eller under utførelse, fremhever rapporten særlig pipebeslag og tak. Noen av pipebeslagene er allerede tatt. Som nevnt over er taket et prosjekt styret vil jobbe videre med.

Det er blitt etablert et HMS-system via ABBL som styret er forpliktet til å følge opp.

***

Bærum 12. mars 2025

Resultatregnskap Jongskollen Boligsameie V, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 747 040	2 338 920	2 747 022	2 997 975
Annen driftsinntekt	2	7 366	3 250	38 800	12 000
Sum inntekter		2 754 406	2 342 170	2 785 822	3 009 975
Kostnader					
Lønnskostnad	3	148 330	100 123	146 500	148 330
Kostnad lokaler	4	934 109	1 038 229	1 001 000	1 081 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	5 248	13 378	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	285 497	218 101	100 000	100 000
Periodisk vedlikehold	7	28 835	0	250 000	50 000
Påkostning, rehabilitering, investering	8	172 225	0	0	0
Annen driftskostnad	9	535 759	602 761	524 986	545 100
Sum kostnader		2 110 003	1 972 591	2 022 486	1 924 430
Resultat før finansielle poster		644 403	369 579	763 336	1 085 545
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	3 263	17 915	16 000	16 480
Finanskostnad	11	568 663	517 509	570 000	527 565
Sum finansielle poster		-565 401	-499 594	-554 000	-511 085
Årsresultat		79 003	-130 016	209 336	574 460

Balanse Jongskollen Boligsameie V, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		5 996	9 996
Andre fordringer	12	0	129 764
Sum fordringer		5 996	139 760
Bankinnskudd, kasse o.l	13	1 116 530	1 132 446
Sum omløpsmidler		1 122 526	1 272 206
Sum eiendeler		1 122 826	1 272 506

Balanse Jongskollen Boligsameie V, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-7 036 663	-7 115 666
Sum egenkapital		-7 036 663	-7 115 666
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	7 770 101	8 249 803
Sum langsiktig gjeld		7 770 101	8 249 803
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		316 941	59 797
Forskudd innbetalinger		50 260	58 134
Annen kortsiktig gjeld	17	22 187	20 437
Sum kortsiktig gjeld		389 388	138 369
Sum gjeld		8 159 489	8 388 172
Sum egenkapital og gjeld		1 122 826	1 272 506

Jongskollen Boligsameie V

Sted:_____, dato:_____

Roar Skaje	Geir Frykholm	Mari Bakken
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter Jongskollen Boligsameie V

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	1 735 440	1 469 040	1 713 022	2 000 975
Avdrag ordinære lån	454 800	484 640	464 000	471 000
Renter ordinære lån	556 800	385 240	570 000	526 000
Sum	**2 747 040**	**2 338 920**	**2 747 022**	**2 997 975**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	6 000	3 250	6 800	12 000
Strøm el-bil	1 366	0	0	0
Tilskudd lekeplass	0	0	32 000	0
Sum	**7 366**	**3 250**	**38 800**	**12 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	130 000	87 750	130 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	18 330	12 373	16 500	18 330
Sum	**148 330**	**100 123**	**146 500**	**148 330**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	551 762	490 405	562 000	645 000
Vaktmestertjenester	0	46 020	0	0
Lys, varme, energi	219 957	240 545	250 000	240 000
Renhold	46 647	100 067	45 000	46 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	6 163	3 500	0	0
Sommer- og vinterkostnader	109 581	157 692	144 000	150 000
Sum	**934 109**	**1 038 229**	**1 001 000**	**1 081 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	5 248	13 378	0	0
Sum	**5 248**	**13 378**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	169 765	197 216	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	6 304	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	105 731	4 581	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	100 000
Forsikringsskadesaker	10 000	10 000	0	0
Sum	**285 497**	**218 101**	**100 000**	**100 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	28 835	0	250 000	50 000

Note 8 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ladeanlegg	172 225	0	0	0
Sum	172 225	0	0	0

Noter Jongskollen Boligsameie V

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	106 541	101 204	108 000	112 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	80 688	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	398	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 202	2 977	3 500	3 600
Elektroniske fellesavtaler	263 448	241 207	263 500	270 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	10 000	10 000	10 000	11 000
Gave, ikke fradragsberettiget	2 993	498	0	0
Kontingent boligbyggelaget	0	500	500	500
Forsikringspremie	134 486	153 325	134 486	140 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	7 140	5 508	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 458	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	5 549	3 998	2 000	5 000
Sum	**535 759**	**602 761**	**524 986**	**545 100**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	2 190	3 134	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	1 030
Renter plasseringskonto	1 072	0	0	0
Finansinntekt	0	14 781	15 000	15 450
Sum	**3 263**	**17 915**	**16 000**	**16 480**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	568 663	517 509	570 000	527 565
Sum	**568 663**	**517 509**	**570 000**	**527 565**

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	0	129 764
Sum	**0**	**129 764**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 116 530	1 132 446
Sum	**1 116 530**	**1 132 446**

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-7 115 666	-6 985 650
Fra årets resultat	79 003	-130 016
Sum annen egenkapital	-7 036 663	-7 115 666
Sum egenkapital	-7 036 663	-7 115 666

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

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	2 190 403	2 464 077
Gjeldsbrevlån	5 579 698	5 785 726
Sum	**7 770 101**	**8 249 803**

Det er stilt følgende pant: blanco lån

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Rørrehabilitering	vedlikehold
Lånenummer:	**12133595897**	**12120258433**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2011
Rentesats:	7.10 %	6.85 %
Beregnet innfridd:	20.09.2041	16.03.2031
Opprinnelig lånebeløp:	7 300 000	5 410 478
Lånesaldo 01.01:	5 800 326	2 464 042
Avdrag i perioden:	220 628	273 674
Lånesaldo 31.12:	**5 579 698**	**2 190 368**
Saldo 5 år frem i tid:	4 538 037	518 739

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120258433	40	54 759	2 190 360
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133595897	40	139 492	5 579 680

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	19 787	20 437
Utleggskonto	2 400	0
Sum	**22 187**	**20 437**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 133 837	1 745 355
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	79 003	-130 016
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-465 280	-466 936
Årets endring disponible midler	-386 277	-596 952
Disponible midler UB	733 138	1 133 837

Resultat og balanse med noter for Jongskollen Boligsameie V.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jongskollen Boligsameie V

Styreleder	Roar Skaje (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Mari Bakken (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Geir Frykholm (sign.)	28.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Jongskollen Boligsameie V

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til sameiet Jongskollen Boligsameie V som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: SXSOH-9WFTI-RWHQA-L9TSX-0IG6A-9X3WH

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SXSOH-9NFTI-RWHQA-L9T5X-0AQ6A-9X3WH

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 07:23:18 UTC
bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: SXSOH-9NFTI-RWHQA-L9T5X-0AQ6A-9X3WH

Husordensregler for Jongskollen Boligsameie V.

1. Formål og omfang

- Hensikten med husordensreglene er å verne om sameiets eiendom, sikre gode naboforhold og et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Hver enkelt seksjonseier og beboer er ansvarlig for at disse reglene blir overholdt.
- Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet, beboere så vel som besøkende.
- Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes.

2. Aktiviteter og støynivå

- Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere. Dette er et eldre bygg, og det er lytt mellom leilighetene.
- Det skal være ro i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager. I helgene og på helligdager mellom kl. 23:00 og 08:00. Det skal ikke gjennomføres aktiviteter som virker forstyrrende på nattesøvnen, eller som på annet vis er sjenerende for omgivelsene. Se for øvrig lov om helligdager:

  Lov om helligdager og hel ligdagsfred – Lovdata
- Ved større sammenkomster/fest skal naboene varsles i god på forhånd med oppslag i trappeoppgangen/facebooksiden på oppslagstavlen.
- Det er ikke tillatt å sparke ball på husveggene eller mellom biloppstillingsplassene.

3. Bruk av boligen (og eventuelle tilknyttede arealer).

Eierseksjonen skal brukes til bolig, og på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Det må ikke monteres avtrekksvifter i boligen som kobles til det felles ventilasjonsanlegget. Det vil føre til tilbakeslag i naboleiligheter og utgjør en ekstra fare i tilfelle brann.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon av boligen.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer om det er forsikringsdekning for skaden og om bygningen kan være skadet.

- Dersom skade oppstår, skal beboer forsøke å begrense skaden mest mulig, f.eks. ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Sameiets forsikringer dekker bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.
- Det er ikke tillatt å lade bil med vanlig stikkontakt. Det er kun lov å lade bil i sameiet på godkjente elbilladere. Ta kontakt med styret ved behov for dette.

4. Bruk av balkongene

- Ved matlaging på balkongene er det kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill. Matlaging på balkong er ikke tillatt i tidsrommet 22:00 til 07:00. Beboerne oppfordres til å vise hensyn ved matlaging og røyking på balkongen.
- Ved oppbevaring av gass på balkong skal det installeres en FG-godkjent gassalarm på balkongen, da gasslekkasje kan medføre brann-/eksplosjonsfare.
- Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer er ikke tillatt.
- Beboerne skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke benyttes til permanent oppbevaring av gjenstander eller rot som ødelegger inntrykket av sameiets fasade. Balkongene er viktig som rømningsvei i tilfelle brann, og må også av denne grunn holdes åpne og tilgjengelige.
- Tøy som luftes eller tørkes på balkongen skal ikke henges høyere enn balkongkanten.
- Klær og annet tøy må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser.

6. Postkasser og skilt.

- Seksjonseier og -leier har ansvar for å bestille navneskilt. Det er ikke tillatt å skrive på postkassene eller sette opp egenproduserte skilt. Dette vil bli fjernet og omkostningene fakturert beboer. Ved innflytting dekkes skiltene av sameiet, ved senere bestilling blir dette belastet bestiller.
- Postkassene er sameiets eiendom og skal ikke endres på.
- Dersom det blir behov for nye skilt ved flytting og nye beboere, skal skilt bestilles direkte fra styret jongskollenv@gmail.com
- Beboer har selv ansvar for at navn er korrekt. Det skal være samme navn på postkasse som på ringeklokke. Ved utleie vil utleier faktureres.
- Alle som bruker sameiets postkasser har ansvar for å gjøre seg kjent med reglene.

7. Fellesarealer.

- Sykler, sportsutstyr, leker og andre gjenstander skal ikke plasseres i trappeoppganger, kjellere eller i områder utenfor seksjonseiernes boder, men i egne boder eller på an-

viste plasser. Styret skal påse at disse reglene overholdes av hensyn til fremkommeligheten for brannvesenet, se nærmere: Forskrift om brannforebygging - Kapittel 2. Forebyggende plikter for eieren av byggverk - Lovdata.

- Brennbart eller brannfarlig materiale skal ikke plasseres eller oppbevares i rømningsveiene, dvs. i fellesarealer, trapper eller trappeoppganger. Gassflasker skal ikke oppbevares i boder eller fellesarealer, men på balkong.
- Alle seksjoner skal ha tilstrekkelig antall brannvarslere og slukningsutstyr. Batterier i brannvarslere testes regelmessig og pulverapparat bør vendes regelmessig.
- Rømningsveiene via balkongene må ikke blokkeres på noen måte.
- Søppelkassene skal kun benyttes til husholdningsavfall. Avfallet sorteres og kastes i samsvar med merkingen på søppelkassene, og etter de regler som gjelder i kommunen for bl.a. farlig avfall og elektronikk mv. Pappkartonger brettes sammen før de legges i søppelkassen.
- Følgende må aldri kastes i søppelkassene: aske, sigarettstumper og oljet avfall eller avfall som inneholder bensin eller andre brannfarlige væsker.
- Fellesdører skal alltid holdes låst. Lys slukkes etter bruk i kjeller/loft.

8. Dyrehold

Dyrehold kan tillates så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere skal påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle det skjer skal ekskrementene fjernes umiddelbart.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på husordensreglene anses som mislighold av seksjonseiers forpliktelser og kan medføre reaksjoner for de ansvarlige, eventuelt også sanksjoner.

10. Trivsel og orden i sameiet er et felles ansvar

- Beboere som påfører skader på bygg og eiendeler tilhørende sameiet må erstatte dette.
- Ingen har rett eller myndighet til å rekvirere kostnader til sameiet uten styrets godkjenning. Dette avviker i nødstilfeller.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

12. Nyttige nettadresser for bl.a. vedlikehold mv.

Her finner du bl.a. tips for oppbevaring av gass på veranda, vedlikehold av sluk og avløp mv.

Leilighet (gjensidige.no)

Husordensregler · Husleietvistutvalget (htu.no)

Hvilke husordensregler skal gjelde ved leie? | Huseierne

Dette er reglene for støy i borettslaget | DNB Eiendom

KORT OM FELLESLÅN OG MULIGHET FOR INDIVIDUELL NEDBETALING AV DEN ENKELTES SEKSJONS ANDEL AV FELLESGJELDEN

Individuell nedbetaling av felleslån
Kort om muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dvs at den enkelte seksjonseier, en gang i året, har muligheten til å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Seksjonseiere som innfrir sin andel av lånet vil får redusert de månedlige felleskostnadene med tilsvarende beløp som betjening av lånet.

FORDEL med ordningen
- Den enkelte bestemmer selv om de vil nedbetale sin andel av gjelden
- De som ikke innfrir sin andel ved oppstart vil få anledning 1 gang hvert år
- Lånet følger seksjonen ved overdragelse (gjelder de som ikke innfrir sin andel)
- De som innbetaler sin andel av fellesgjelden utgjør etter dette en mindre risiko for tap ved mislighold for de øvrige

ULEMPE med ordningen
- Långiver gir ingen sikkerhet for de som har betalt ned sin andel av lånet. Og alle hefter fortsatt for lånet.
- Ordningen kan ikke reverseres, men varer ut lånets løpetid
- De som har innfridd lånet kan ikke låne opp igjen
- Lånet er avskåret fra å binde renten (pga mulighet til innfrielse)
- Løpetiden for lånet kan ikke reguleres
- Det er færre långivere som tilbyr ordningen og långiver kan vurdere låneordningen til høyere risiko. Dette kan medføre dårligere lånebetingelser enn markedet forøvrig. Det er gjerne de med god økonomi som innfrir sin andel av lånet. Når de har innfridd er det færre å fordele lånet på og kanskje er det den andelen med mindre god økonomi som fortsatt har lån. Dette kan bankene oppfatte som høyere risiko og kan gi dårligere lånevilkår.
- Administrasjonskostnader; 10 % i tillegg i forvaltningshonoraret og betales av sameiet i hele lånets levetid. Gebyr belastes ved innfrielse av lånet og betales av seksjonseier, kr. 2.500, -
- Ev. refinansiering av lånet er kostbart pga merarbeid.
- Sameiet kan ikke benytte overskuddslikviditet til ekstraordinær nedbetaling av lånet. Det skyldes at kun enkelte eiere skal belastes for lånet, ikke alle.
- Avtalegiro kan ikke lenger benyttes (mulig det kommer tilbake på et senere tidspunkt).
- Forutsetning for ordningen er at sameiets forretningsfører administrerer ordningen og at långiver aksepterer ordningen. Ovenfor långiver er alle eierne ansvarlig.
- Det er rimeligere om alle eierne selv finansierer dette. Enten via oppsparte midler eller via lån med pant i boligen. Det vil gi langt lavere rente

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie V torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Personalrommet - Jong Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen v/ABBL ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen v/ABBL ble valgt til å føre protokoll.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 14 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakt(er), totalt 15 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Geir Frykholm ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 130.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensregler - Punkt 6

"Ved innflytting dekkes skiltene av sameiet, ved senere bestilling blir dette belastet bestiller."

Vedtak:
Styrets forslag til nye husordensregler ble vedtatt.

6. Saker fra beboere

6.1 Innføring av IN-ordning i sameiet

"Min begrunnelse er dels at dette lånet nå er såpass lite i forhold til leilighetens verdi, at de fleste av eierne vil kunne nedbetale lånet helt eller delvis. Lånet har en effektiv rente som ligger ca 2 % høyere enn et vanlig 1. prioritets boliglån. Renter og omkostninger utgjør nå mer enn avdraget."

Kostnaden ved innføring av IN-ordning er oppgitt til kr. 11000, men på sikt vil alle omkostninger falle bort når lånet er slettet

Se vedlegg om IN ordning.

Vedtak:
Forslag om IN-ordning ble ikke vedtatt.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Roar Skaje, ikke på valg

Vedtak:
Roar Skaje, ikke på valg

8.2 Valg av styremedlemmer

Mari Bakken, ikke på valg

Geir Frykholm, på valg

Vedtak:
Geir Frykholm ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Ragnhild Hagen Strand, på valg

Vedtak:

Ragnhild Hagen Strand ble gjenvalgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Ivaretas av sittende styre.

Vedtak:

Ivaretas av sittende styre.

Møtet ble avsluttet 19:05.

Protokoll for Jongskollen Boligsameie V

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Gulaker Pedersen (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Geir Frykholm (sign.)	07.04.2025

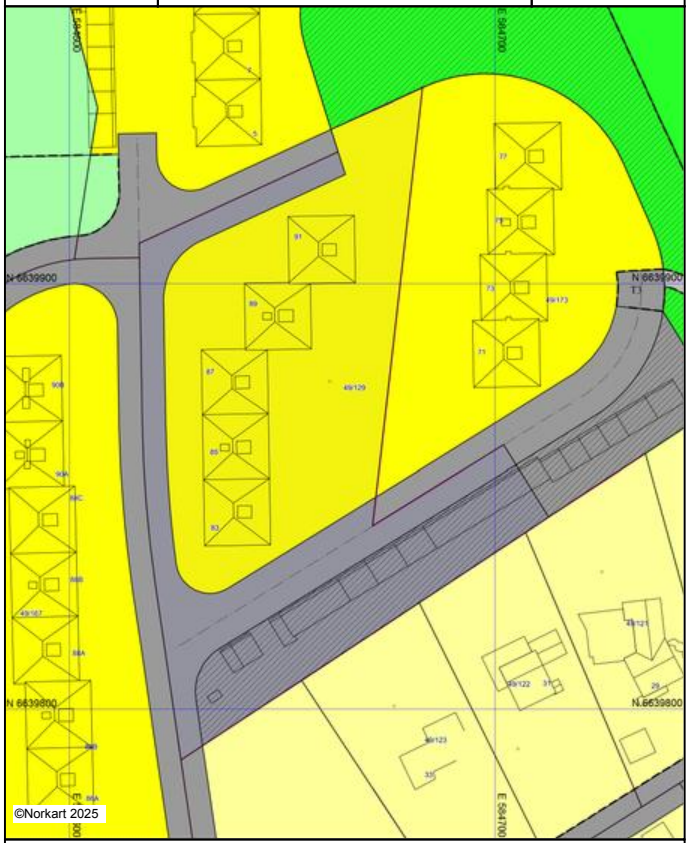
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 49/129/0/17
Adresse: Solhaugveien 89
Dato: 03.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

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

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

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

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

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Tjenesteyting

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

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Bestemmelsegrense

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

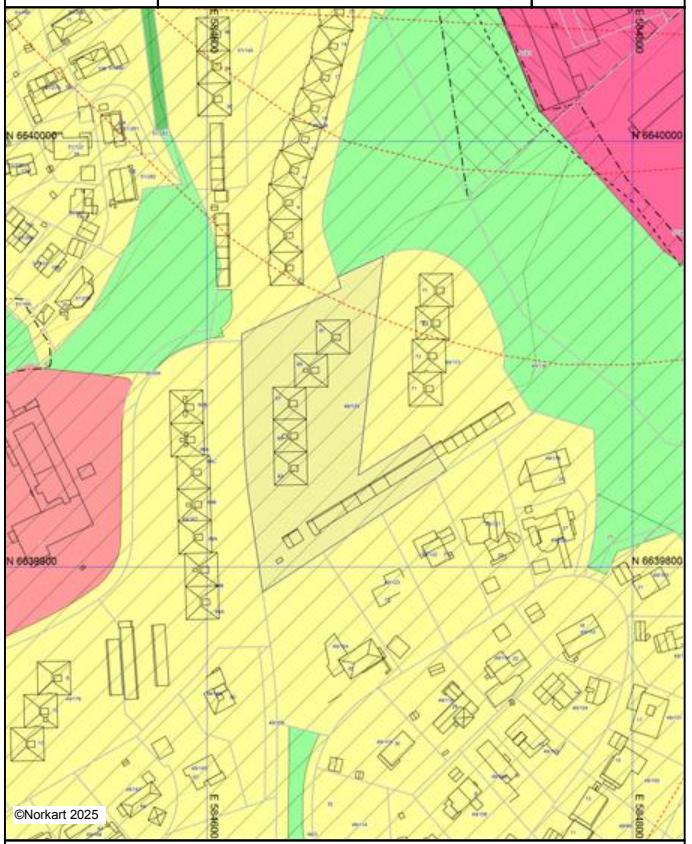
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 49/129/0/17
Adresse: Solhaugveien 89
Utskriftsdato: 03.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0106/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Solhaugveien 89 1337 SANDVIKA

Betegnelse: Gnr 49, bnr 129, snr 17 (ideell andel 1/1) / Gnr 49, bnr 136 (ideell andel 5/800) 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