



Jongsstubben 17

— Velkommen til

Jongsstubben 17





Moderne og lys 3-roms leilighet i høy 1. etasje-Balkong-Gode parkeringsmuligheter-Barnevennlig-Veletablert boligområde

Prisantydning	5 950 000,-
Fellesgjeld	136 393,-
Omkostninger	153 500,-
Totalpris	6 239 893,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 826,-
BRA-i	91 kvm
Totalt BRA	96 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1963
Ansvarlig megler	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no

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







Kort fortalt

- Velkommen til Jongsstubben 17!
- Lys og velholdt 3-roms leilighet i et etablert og populært boligområde i Sandvika. Leiligheten ligger høyt i 1. etasje. Opprinnelig var dette en 4-roms leilighet med tre soverom. Ett av soverommene, ved kjøkkenet, er omgjort til en romslig spise plass, noe som gir en luftigere kjøkkenløsning. Endringen kan enkelt reverseres dersom man ønsker et ekstra soverom. Planløsningen er arealeffektiv med to soverom, et moderne kjøkken og et oppgradert bad fra 2025. Store vinduer gir rikelig med naturlig lys, og den vestvendte balkongen gir gode solforhold.
- Sameiet er veldrevet med solid økonomi. Boligen har to kjellerboder og gode parkeringsmuligheter. Kort vei til skole, barnehage, kollektivtilbud og sentrum -med Kalvøya, marka og Elvepromenaden rett i nærheten.

Arealer og innhold

BRA-i:	91 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	96 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 91 kvm.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. 2 boder.
Total BRA: 5 kvm.

Jongsstubben 17



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke malbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

















Informasjon

Jongsstubben 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

56-0198/23

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Jongsstubben 17, 1337 SANDVIKA

Gnr 49, bnr 138, snr 40 (ideell andel 1/1) / Gnr 49, bnr 136 (ideell andel 8/1400) i

Bærum kommune

Selgere

Shahram Rafei

Marjan Rezaei

Kjøpesum og omkostninger

5 950 000,- (Prisantydning)

136 393,- (Andel av fellesgjeld)

6 086 393,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

152 150,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

153 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

166 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 239 893,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 252 593,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1963

Etasje

1

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 91 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 96 kvm

TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 91 kvm.

Total BRA: 91 kvm.

TBA: 6 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. 2 boder.

Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder:

Entré/gang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom og balkong.

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på ca. 5 kvm totalt.

Standard

Boligen rom for rom:

Entré:

Lys og praktisk entré som gir et godt førsteinntrykk. Plass til sko og yttertøy i en skyvedørgarderobe, med enkel tilgang til alle rom. Boligen har callingsystem.

Stue:

Stuen er romslig, med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys og gir en luftig følelse. Peisen tilfører varme og en behagelig stemning. Det er plass til både sofagruppe, spisebord og annet møblement. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Balkongen gir gode muligheter for å innrede med ulike typer utemøbler, som en liten spiseplass eller en komfortabel sittegruppe, og blir et hyggelig sted å trekke seg tilbake med en kopp kaffe eller nyte solrike dager.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en stilren innredning med glatte fronter og en slitesterk komposittbenkeplate med støpt oppvaskkum. Granitt og fliser mellom benk og overskap gir et rent og elegant uttrykk. Det er godt utstyrt med integrerte hvitevarer: stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin. Videre har kjøkkenet nedfelt induksjonstopp med kullfilterventilator, samt Waterguard og komfyrvakt for ekstra sikkerhet. Kjøkkenet har også god plass til en spisedel med bord og stoler, noe som gjør det enkelt å samle familie eller gjester til måltider og hyggelige stunder.

Bad:

Moderne bad fra 2025. Det er flislagt og har elektriske varmekabler. Innredningen består av servant med underskap, vegghengt toalett, dusjhjørne og speil med belysning. Badet har mekanisk ventilasjon og praktiske løsninger som gjør det både funksjonelt og stilrent.

Soverom:

Boligen har to gode soverom med fleksible bruksmuligheter. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, mens det andre soverommet egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene har gode lysforhold.

Tekniske installasjoner:

Naturlig ventilasjon. Tilluft fra spalteventiler i vinduene. Bereder på 120 liter i kjøkkenbenken. Elektrisk oppvarming av boligen. Automatsikringer med jordfeilautomater fra 2017 og el-anlegg ellers i boligen i 2017. Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i området, mulighet for carport etter ansiennitet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ECO rør as 2017. Står rørlegger as 2025 Rørarbeid.

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

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membranspesialisten as Sveisemembran på gulvet i badet 2025.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted,

terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er sameiet som har gjort. Vet ikke detaljert. Noen år siden.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Svar: Ja.

Når ble kontrollen utført? For ca. 3 år siden gjennom Elvia.

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

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ECO rør as Bytte alle metallvarer til rør i rør. Byttet avløp på badet 2017.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Christian Wåsjør Kjuus

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:

UTVENDIG

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 2010. Omramming og karmen av tre med utvendig beslag på vannbrett.

B-30/db 40 kvalifisert ytterdør. Balkongdør med 2- lags isolerglass produsert i 2010. Omramming og karm av trevirke.

Balkong (ca 6 m²) i betongkonstruksjoner. Treheller er lagt på dekke. Plass til sittegruppe. Hull til avrenning fra hver side. Det er ukjent om det er membran på dekke.

INNVENDIG

Gulv med trestavs parkett. Vegger med malte plater, dekorstein og malt betong. Himlinger med malte betongkonstruksjoner og malte plater. Downlights i enkelte rom. Takhøyden er målt til 2,34 m i stuen. Alle overflater er pusset opp i 2017.

Formpressede hvite fyllings innerdører. Peis med innsats i stuen.

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > 2 > kjøkken m/ spiseplass > Avtrekk

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på

90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved utleie skal seksjonseier varsle styret. Leiekontrakten må inneholde en henvisning til husordensreglene, og disse skal overleveres til leietaker med pålegg om å følge dem. Dersom leietaker ikke behersker norsk, skal utleier sørge for at husordensreglene oversettes til et språk leietakeren forstår.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk gulvvarme og panelovn
- Vedfyring

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

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 826,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Kabel-TV/Internett
- Vedlikehold
- Kommunale avgifter

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring inkludert i felleskostnader.
- Boligen har ikke tilknyttet boligalarm.
- Kabel-tv/internett inkludert i felleskostnader.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 565 870,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 263 481,- 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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Jongskollen Boligsameie 1, orgnr. 971258411

Om sameiet

Jongskollen Boligsameie I består av 70 seksjoner og omfatter boligblokkene med adresse Jongsstubben 5–23 i Bærum kommune. Hoved-eiendommen er registrert med gårds- og bruksnummer 49/138. I tillegg har sameiet en ideell andel på 8/1400 i et realsameie knyttet til fellesarealer, registrert som gnr. 49, bnr. 136. Dette innebærer at sameiet, utover hovedbygningene, har felles ansvar og bruksrett til bestemte fellesområder sammen med andre eiendommer.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Styrets arbeid og drift:

- 16 styremøter og ett ekstraordinært årsmøte siden forrige årsmøte.
- Tett samarbeid med vaktmester om daglig drift (bytte av lyspærer, søppelhåndtering, kontroll av fellesområder og generelt vedlikehold).
- Brøyting og strøing: Byttet leverandør til Mabh Gruppen for bedre vintervedlikehold.
- Elbillading: Byttet leverandør til PlugPay, noe som har gitt stabil drift av fellesladerne.
- Forretningsfører: Overgang til Solibo AS, som har gitt bedre administrativ løsning

og ny hjemmeside/styreportal.

- Dugnader: To gjennomførte dugnader (vår og høst) for rydding og vedlikehold av fellesarealer.
- Utegruppe etablert for løpende vedlikehold og langsiktig planlegging av uteområdene.
- Revidering av husordensregler med tydeligere retningslinjer, inkludert tillatelse til fryser i bod under gitte vilkår.

Vedlikehold og pågående prosjekter:

- Brannteknisk tilstandsanalyse er utført. Slukkeutstyr er montert i fellesarealer og nødvendige tiltak er iverksatt.
- El-sjekk av fellesanlegg er gjennomført, og avvik er under utbedring.
- Fasadevask organisert og lagt inn i vedlikeholdsplanen for jevnlig oppfølging.
- Skjeggkre sanert i flere oppganger (5, 7, 9 og 11); ny runde planlagt juni 2025.
- Belysning: Styret har innhentet tilbud på utskifting av armaturer i hele blokken grunnet dårlig lys og ødelagte lamper.
- Oppgangene: Planlegges malt i forbindelse med utskifting av belysning for å utbedre skader og forbedre inntrykket.
- Ventilasjon: Rens av ventilasjonsanlegg gjennomført etter beboerinns spill om innklima; rapport er mottatt.
- Skjema for varsling av renovering innført -skal sendes styret to uker før oppstart.

Solskjerming:

Sameiet har vedtatt en felles, universell solskjermingsløsning (vedtatt høsten 2024 med over 2/3 flertall). Tilbud er innhentet fra Kjells Markiser og Bærum Solskjerming (Kristiansen Group AS):

Markiser: Kjells Markiser ca. 5,45 mill. kr, Bærum Solskjerming ca. 4,38 mill. kr (begge inkl. mva)

Screens: Begge leverandører ca. 4,10 mill. kr (inkl. mva)

Valg av løsning og leverandør tas på årsmøtet 2025. Dersom beslutning ikke fattes da, vil vedtaket om felles løsning fortsatt gjelde, men styret vil ikke innhente flere tilbud.

Andre saker:

- Godtgjørelse til styret: Forslag om fastsetting av styrehonorar for perioden.
- Vedtektsendringer: Styret har, i samarbeid med Solibo, utarbeidet et nytt og tydeligere sett vedtekter for å erstatte de gamle.
- Valg av tillitsvalgte: Valg av nye styremedlemmer og varamedlemmer.

I Jongskollen Boligsameie I har hver beboer ansvar for utskifting av vinduer og balkongdører i egen leilighet. Denne ordningen bidrar til lavere felleskostnader og gir beboerne bedre kontroll over sine egne vedlikeholdskostnader.

Utskifting kan redusere energiforbruk og øke bokomforten. Endringer som påvirker fasaden eller vinduenes størrelse krever normalt kommunal godkjenning, mens utskifting til samme type og størrelse ikke er søknadspliktig. Alle utskiftninger skal følge vedlagte kravspesifikasjoner, og avvik må utbedres slik at arbeidet oppfyller gjeldende standard.

For mer informasjon - inklusiv kravspesifikasjoner og praktiske retningslinjer - bes interessenter lese dokumentet tilgjengelig på:

<https://home.solibo.no/hp/jongskollenbs1/practical-info/29642>

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjenning

Erververe av en seksjon må søke om samtykke til overtakelse, og samtykke er nødvendig for å få tinglyst overdragelsen. Forretningsfører kan få fullmakt til dette på vegne av styret.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 136 393,-pr. 25.04.2025

Informasjon om lån per 25.04.2025:

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.09065
Nominell rente (flyt): 7,10 %
Innfrielsesår: 2042
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.04.2025: 9 547 475 kr
Andel av saldo: 136 393 kr
IN-ordning: Nei

Felleskostnadene økte med 3,5% fra januar 2024.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 311 076,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 279 690,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet arrangerer felles dugnad to ganger i året.

Dyrehold

Hunde- og katteeiere må påse at deres firbente venner ikke benytter inngangspartier, fasader, grøntanlegg eller småbarns lekesteder til avtrede. Ekskrementene skal tas vare på i dertil egnede plastposer og legges i søppelsekkene. Hunder skal føres i bånd og være under kontroll på sameiets eiendom.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8164927

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 635 kvm (Eiertomt)

Felleseiet tomt på 9635 kvm. Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og fellesområdet er opparbeidet med gressplener, samt stedlige vekster. Adkomst til oppgangene via asfaltert gang-og bilvei. Biloppstillingsplasser foran blokkene, samt carporter i underetasjen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger meget attraktivt og sentralt 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.

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.

Det går også båt ut til øyene herfra. 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. 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 kvelds åpne 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. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i kort gangavstand fra leiligheten.

Barnehager og skoler:

Det er kort vei til både skoler og barnehager. Jong skole (1.–7. trinn) og Jongskollen barnehage ligger kun 3–5 minutters gange fra boligen. Bjørnegård ungdomsskole ligger ca. 18 minutters gange unna, og det finnes flere videregående skoler i nrområdet – blant annet Sandvika vgs. (ca. 12 min gange) og Valler vgs. (ca. 9 min med sykkel).

Offentlig kommunikasjon

Området har meget gode kollektivforbindelser. Nærmeste holdeplass, Jongsstubben holdeplass ligger 1 minutt unna, med bussforbindelse via linje 201. I tillegg er det kort gangavstand til Sandvika stasjon, et sentralt knutepunkt med både buss, tog og flytog. Reisetid til Oslo S er ca. 22 minutter med tog, og ca. 40 minutter til Oslo Lufthavn med flytoget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg på Jongsstubben 7, datert 16.10.1969, samt ferdigattest for fasadeendring på Jongsstubben 5, datert 08.04.2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i

samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Ett soverom er fjernet for å gi plass til en større spiseplass ved kjøkkenet.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id: 202101 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101>)

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf>

Delarealer:

Delareal: 9 479 m

Arealbruk/Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal: 9 635 m

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH550

Delareal: 156 m

Arealbruk Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Id: 2008027 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenumber=3201&planidentifikasjon=2008027>)

Navn: E16 KJØRBO - WØYEN

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.06.2011

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf>

Delarealer:

Delareal: 64 m

Formål: Sentrumsformål

Feltnavn: SENTR11

Delareal: 63 m

Bestemmelsesområdemidlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Id: 1959055 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenumber=3201&planidentifikasjon=1959055>)

Navn: JONGSMARKA II

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 03.06.1960

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8736/1959055.pdf>

Delarealer:

Delareal: 8 829 m

Formål: Blokkbebyggelse

Delareal: 608 m

Formål Kjørevei

Id: 1965337 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenumber=3201&planidentifikasjon=1965337>)

Navn: JONG SKOLE MED OMGIVELSER

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 23.08.1965

Delarealer:

Delareal: 135 m

Formål Park

Reguleringsplaner under bakken

Id: 2008027 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenumber=3201&planidentifikasjon=2008027>)

Navn: E16 KJØRBO - WØYEN

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.06.2011

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf>

Delarealer:

Delareal 172 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn oVTR9

Delareal 1 598 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn oVTR3

Delareal 1 582 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn oVTR4

Delareal 507 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn oVTR6

Delareal 292 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn oVTR7

Delareal 742 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn oVTR2

Delareal 2 742 m

Formål Kjøreveg

Reguleringsplaner under arbeid

Id: 2021019 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021019>)

Navn: FELLE PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Områderegulering

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/49/138/40:

21.11.1975 - Dokumentnr: 18325 - Urådighet

Overdragelse skal godkjennes av styret

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1975 - Dokumentnr: 18325 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 40

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/70

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

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 budaksept.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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 omrø seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 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. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll 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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 954,-

Nordvik grunnpakke inkl. salgsoppgave* kr. 20 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 700,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (alle privatvisninger gratis) kr. 3

500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 215,-

Elektronisk sikringsobligasjon kr. 540,-

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 425,-

Informasjon forretningsfører fra 2025 kr. 5 029,-

Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 172,-

Ubekreftet utskrift av grunnboken pr matrikkel kr. 123,-

Samlet skal selger betale kr. 111 459,- 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. 3 625,-.

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 23. september 2025

Ansvarlig megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 90099940

Megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 92615943

Meglerforetaket

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C

1357 BEKKESTUA

Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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



Vedlegg

Jongsstubben 17

Jongsstubben 17

Nabolaget Jong - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 369 elever, 17 klasser	3 min ⚡ 0,2 km
Evje skole (1-7 kl.) 340 elever, 23 klasser	27 min ⚡ 1,8 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 320 elever, 14 klasser	18 min ⚡ 1,2 km
Norges Realfagsundomsskole Sa... 192 elever, 13 klasser	21 min ⚡ 1,5 km
Sandvika videregående skole 460 elever	12 min ⚡ 0,9 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	9 min ⚡ 3,7 km

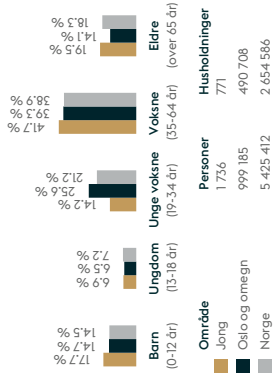
Offentlig transport

🚏 Jongsstubben Linje 201	1 min ⚡ 0,1 km
🚏 Slependen stasjon Linje L1	11 min ⚡ 0,8 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min ⚡ 16,7 km
🚏 Oslo Gardermoen	54 min ⚡

Barnehager

Jongsollen barnehage (1-5 år) 103 barn	5 min ⚡ 0,4 km
International Montessori barne... 24 barn	7 min ⚡ 0,5 km
Bjørnegårdsvingen barnehage (... 67 barn	17 min ⚡ 1,2 km

Aldersfordeling



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	3 min ⚡
🏃 Bjørnegård idrettsanlegg	18 min ⚡
🏃 FitnessRoom Sandvika	12 min ⚡
🏃 SATS Sandvika	15 min ⚡

«Santralt, stille, nær alt vi trenger»

— 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 på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordisk Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Jongsstubben 17, 1337 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 49, bnr. 138, snr. 40



Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 22.08.2025 Rapportdato: 31.08.2025 Oppdragsnr.: 11416-1682 Referansenummer: UI1954

Autorisert foretak: TEK-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Wåsjo Kjuus



TEK :NORGE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

TEK
:NORGE

Rapportansvarlig

Christian Wåsjo Kjuus

Christian Wåsjo Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266



TEK :NORGE

Jongsstubbén 17, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 138
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearbeid • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Jongsstubbén 17, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 138
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 1963 i betongkonstruksjoner til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger er av betongkonstruksjoner utvendig forblendet med malt med malt betong. Yttertak er betongkonstruksjoner med flat form tekket med papp/folie.

Leilighet i 1. etasje som består av entre/gang, 2 soverom, kjøkken m/ spiseplass, stue og bad. Fremstår under befaringen med normal brukslitasje og standard på alle overflater generelt. Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 2010. Omramming og karm er av tre med utvendig beslag på vannbrett.

B-30/db 40 kvalifisert ytterdør. Balkongdør med 2- lags isolerglass produsert i 2010. Omramming og karm av trevirke.

Balkong (ca 6 m2) i betongkonstruksjoner. Treheller er lagt på dekke. Plass til sittegruppe. Hull til avrenning fra hver side. Det er uklart om det er membran på dekke.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv med trestavs parkett.
Vegger med malte plater, dekorstein og malt betong.
Himlinger med malte betongkonstruksjoner og malte plater.
Downlights i enkelte rom.
Takhøyden er målt til 2,34 m i stuen.
Alle overflater er pusset opp i 2017.

Formpressede hvite fyllings innerdører.

Peis med innsats i stuen.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet er fra 2025. Det foreligger dokumentasjon på membran, bilder og faktura ifølge eier. Dette er ikke sett av takstmann. Flislagt baderom med malte plater himlingen. Elektriske varmekabler. Servantinnredning med vask, vegghengt klosett og dusj på gulv. Speil med lys på vegg. Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Betong og porebetong mot dusjområde.
Men det ble søkt fukt i bunnsvill ved åpning for stoppekran. Ingen fukt ble registrert med Protimeter mms3.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning bestående av slette fronter. Compositt benkeplate m/ støpt oppvaskkum. Granitt/fliser mellom overskap og benk. Integrrert stekeovn, mikrobølgeovn, fryseskap, kjøleskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjon platetopp. Kullfilter ventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Naturlig ventilasjon. Tilluft fra spalteventiler i vinduene.

Bereder på 120 liter i kjøkkenbenken.

Elektrisk oppvarming av boligen.

Automatsikringer med jordfeilautomater fra 2017 og el-anlegg ellers i boligen i 2017.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

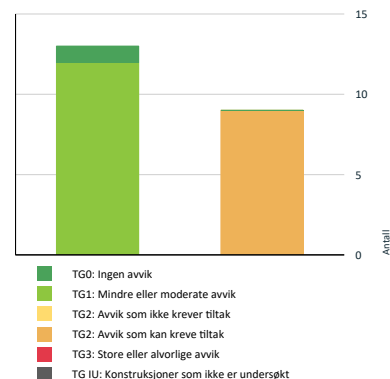
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
 Kjøkken > 2 > kjøkken m/ spiseplass > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
 Utvendig > Vinduer	Gå til side
 Utvendig > Dører	Gå til side
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
 Innvendig > Radon	Gå til side

Jongsstubben 17, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 138
3201 B-ERUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

10.2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2010. Omramming og karm er av tre med utvendig beslag på vannbrett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av enkelte vinduer tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved at vinduene tar i karm, er et større sjanser for slitasje på konstruksjonsdeler.

10.2 Dører

B-30/db 40 kvalifisert ytterdør.
Balkongdør med 2-lags isolerglass produsert i 2010. Omramming og karm av trevirke.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at tettelisten på ytterdøren er sprukket ved håndtaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved sprukket tetteliste, vil den ikke gjøre tettningsjobben optimal.

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Balkong (ca 6 m²) i betongkonstruksjoner. Treheller er lagt på dekke. Plass til sittegruppe. Hull til avrenning fra hver side. Det er ukjent om det er membran på dekke.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Et for lavt rekkverk gir økt fare for fallulykker, spesielt for barn og husdyr. Det kan føre til alvorlige personskader ved fall fra høyder.

INNVENDIG

10.1 Overflater

Gulv med trestavs parkett.
Vegger med malte plater, dekorstein og malt betong.
Himlinger med malte betongkonstruksjoner og malte plater. Downlights i enkelte rom.
Takhøyden er målt til 2,34 m i stuen.

Alle overflater er pusset opp i 2017.

Det bemerkes: Enkelte merker/hakk er observert.

Jongsstubben 17, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 138
3201 B-ERUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK



Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier

10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innebærer. ved stikkprøvemålinger som tilfredstillende instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

10.2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonsperre var ikke normalt på denne tiden da bygget ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

10.2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Peis med innsats i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Piper i murstein er ofte murt med kalkmørtel som generelt utsatt for aldersforvitring i fuger og tilgroing i innvendig pipeløp som kan føre til pipebrann. Det anbefales alltid utvidet kontroll/tilsyn av eldre pipeløp i teglstein som har passert forventet brukstid.

10.2 Innvendige dører

Formpressede hvite fyllings innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av 2 dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

VÅTROM



Tilstandsrapport

2 > BAD

Generell

Badet er fra 2025. Det foreligger dokumentasjon på membran, bilder og faktura ifølge eier. Dette er ikke sett av takstmann. Flislagt baderom med malte plater himlingen. Elektriske varmekabler. Servantinnredning med vask, vegghengt klosett og dusj på gulv. Speil med lys på vegg. Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2 > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger med overflater av fliser.
Himling med overflater av malte plater. Downlights.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2 > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Gulv med overflater av fliser.
Elektriske varmekabler.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2 > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse samt smøremembran på vegger.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2 > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servantinnredning, vegghengt klosett og dusj på gulv. Speil med lys på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin.

Servantinnredningen er fra 2017.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2 > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dør.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2 > BAD

1 TO 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Betong og porebetong mot dusjområde. Men det ble søkt fukt i bunnsvill ved åpning for stoppekan. Ingen fukt ble registrert med Protimeter mms3.



Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Takstmann.

KJØKKEN

2 > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning bestående av slette fronter. Compositt benkeplate m/ støpt oppvaskkum. Granit/fliser mellom overskap og benk. Integret stekteovn, mikrobølgeovn, fryseskap, kjøleskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjon platetopp. Kullfilter ventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt.

Frontene er skiftet i 2025.

Det bemerkes: Fronten til kjøleskapet har slått seg noe. Oppvaskmaskinen må festes til skrog.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

2 > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

1 TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det kun er kullfilter ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig inneløst. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillatt å koble ventilator til felles kanaler for bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1 TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er trolig i kjeller.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1 TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Tilluft fra spalventiliter i vinduene.

1 TO 1 Varmtvannstank

Bereder på 120 liter i kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

10.2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer med jordfeilautomater fra 2017 og el-anlegg ellers i boligen i 2017.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, alimenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er manglende samsvarserklæringer som er årsaken til TG2.

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner. Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontroll av anlegget.

10.0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og 6 kg pulverapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

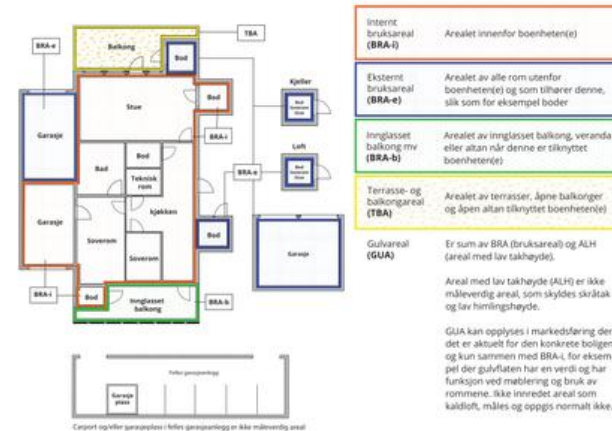
Hva er måleverdig areal?

Areal et rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller eller kravene i byggetekniske forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for sikkerhet, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2	91			91	6
Garasje		5		5	
SUM	91	5			6
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2	Entre/gang, bad, 2 soverom, kjøkken m/ spiseplass, stue		
Garasje		2 boder	

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Badet er pusset opp i 2025 ifølge eier.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	91	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Christian Wåsjør Kjuus Shahram Rafei	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	49	138		40	9635 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jongsstubben 17, 1337 Sandvika

Hjemmelshaver

Rezaei Marjan, Rafei Shahram

Eierandel

1 / 70

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller flågeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/U11954>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Rezaei, Marjan	9578-5997-4-228352	2025-09-15 22:54:41
Rafei, Shahram	9578-5997-4-210344	2025-09-15 22:31:11

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.

Utstyrt dato
15. sep. 2025
Oppdragsnummer
56-0198/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Jongsstubben 17, 1337 SANDVIKA	Meglerfirma Nordvik Bærum
Selgere Shahram Rafei, Marjan Rezaei	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. september 2005	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 8164927 Forsikret i: Trygg 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: ECO rør as 2017 Står rørlegger as 2025 Rørarbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membranspesialisten as Sveisemembran på gulvet i badet 2025

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er sameiet som har gjort. Vet ikke detaljert. Noen år siden.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett elektro as Byttet hele elektriske anlegget. 2017 Igjen lagt varmekabel på badet og noen små endringer. 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? For ca. 3 år siden gjennom Elvia

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: ECO rør as Bytte alle metallvarer til rør i rør. Byttet avløp på badet 2017

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader 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, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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: 56-0198/23

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

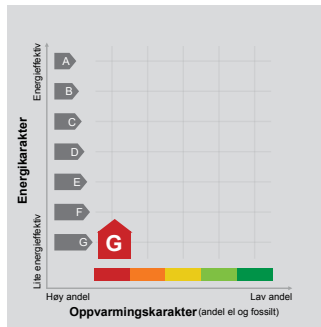
Navn	Dato	Navn	Dato
Rafei, Shahram	2025-09-15	Rezaei, Marjan	2025-09-15
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Rafei, Shahram		 bankID Rezaei, Marjan	





ENERGIATTEST

Adresse	Jongstubbën 17
Postnummer	1337
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	40
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6689477
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-168332
Dato	15.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termografering og tetthetsprøving**

- **Vask med fulle maskiner**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Lelighet
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

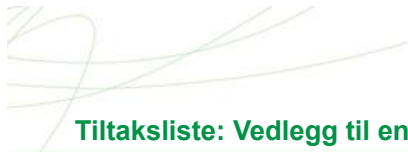
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plattens tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte, nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.



Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Nordvik Bærum
E-post: e.mandelid@nordvikbolig.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Jongsollen Boligsameie I**

25.04.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.04.2025

Boligselskap: Jongsollen Boligsameie I
Organisasjonsnr: 971 258 411
Gnr./bnr: 49 / 138
Eier(e): Marjan Rezaei / Shahram Rafei

Seksjonsnr: 40
Adresse: Jongsstubbyen 17, 1337 Sandvika

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/jongsollenbs1/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/jongsollenbs1/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja. Ihht. urådighet tinglyst i grunnboken skal overdragelser godkjennes av styret.
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Tryg Forsikring, avtalenr. 8164927
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen

- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer parkeringsplass. (Se vedtekter).

Informasjon om lån per 01.04.2025:

Bank:	8398.72.09065
Låne nummer:	Handelsbanken
Nominell rente (flyt):	7,10 %
Innfrielsesår:	2042
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.2025:	kr 9 547 475
Andel av saldo:	kr 136 393
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.274,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 262,- pr. md.
Carport	kr 290,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.826,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 17 178	kr 142 968

Styrets samtykke til overdragelse.

Ihht. tinglyst urådighet må styret skriftlig styregodkjenne nye erverv. Vedlegg med styrets signatur innhentes direkte fra styret, og legges ved sammen innsending til Kartverket.
Styreleder nås pr e-post: torjus.grimsrud@gmail.com

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE 1

Jong Skole 28. april 2025 kl 18:00

Konstituering:

Som møteleder ble Erling Wrangell fra forretningsfører valgt.
Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt.
Til å underskrive protokollen ble Lene Henriksen valgt.
41 seksjonseiere var representert, 10 ved fullmakter.
Innkalling og gjennomføringen ble godkjent. Det ble fremlagt en forretningsorden for sak 5 med a) valg av hovedløsning (screens eller markiser b) valg av leverandør C) opphevelse av vedtaket 24.10.2024 og med 2/3-dels flertallskrav. Dette ble godkjent av årsmøtet med 36 stemmer.

1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kvr 311.076,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 140.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

4. Oppdaterte vedtekter

Det ble vedtatt å utsette vedtekter og behandling av disse til et annet årsmøte. Dette kan behandles som en avstemming på en elektronisk plattform.

5. Solskjerming

Representanter fra tilbyderne presenterte tekniske løsninger og besvarte spørsmål.

Det ble stemt etter rekkefølgen som i konstitueringen:

- a) 25 stemte for screens, 13 for markiser- det er for lite stemmer ift flertallskravet.

Det ble deretter stemt for å avslutte prosjektet, 9 stemmer for, 25 stemte mot å oppheve vedtaket fra ekstraordinært årsmøte oktober 2024.

6. Valg av styremedlemmer

Etter valg har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Thale Gaupset	- valgt til 2026
Styremedlem:	Torjus Mjelde Grimsrud	- valgt til 2026
Styremedlem:	Emil Hæreid Steen	- valgt til 2026
Styremedlem:	Øivind Dyrhaug	- valgt til 2026
Styremedlem:	Cathrine Løhren	- valgt til 2026
Varamedlem:	Sigrid Brynstad	- valgt til 2026
Varamedlem:	Terje Løkke Johansen	- valgt til 2026

Styrets leder ble valgt særskilt. Ny styreleder er ekstern og betingelsene ble presentert og akseptert av årsmøtet.

Valgkomiteen består av:

Lars Eliasson, Ole Knudsen og Lene Henriksen

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 20.40.

Bærum 28.4.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Lene Henriksen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge**Signert med Norsk BankID****29-04-2025 11:02:09 UTC****Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1574558

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

LENE HENRIKSEN Norge**Signert med Norsk BankID****29-04-2025 18:15:45 UTC****Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Lene Henriksen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-899478

Lene Henriksen
lenriksen@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.1.134.184

Ordinært årsmøte

Jongskollen Boligsameie 1
 28. april 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Jongskollen Boligsameie 1

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 28.04.2025
Tidspunkt: 18:00
Tidspunkt: Jong Skole

KONSTITUERING:

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. ÅRSRAPPORT FOR 2024

2. ÅRSREGNSKAP 2024

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VEDTEKSENDRINGER, krever 2/3-dels flertall, se vedlegg

5. SOLSKJERMING, se vedlegg

6. VALG AV TILLITSVALGTE, se vedlegg



1. STYRETS ÅRSRAPPORT

Styrets sammensetning

Styreleder:	Torjus Mjelde Grimsrud	- valgt til 2025
Styremedlem:	Hanne Kristine Lundervold	- valgt til 2025
Styremedlem:	Ole Knudsen	- valgt til 2025
Styremedlem:	Øivind Dyrhaug	- valgt til 2026
Styremedlem:	Cathrine Løhren	- valgt til 2026
Varamedlem:	Lene Henriksen	- valgt til 2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/jongskollenbs1>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: NITSCHKE AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg

Polisenummer: 8164927

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret i Jongskollen Boligsameie 1 har siden forrige årsmøte hatt 16 styremøter og et ekstraordinært årsmøte. Vi har arbeidet med flere saker og tiltak for å forbedre og vedlikeholde sameiet.

Daglig drift og oppfølging

- **Samarbeid med vaktmester:** Styret har hatt tett samarbeid med vaktmester om oppgaver knyttet til daglig drift, som bytte av lyspærer, søppelhåndtering, kontroll av fellesområder og generelt vedlikehold. Dette samarbeidet fungerer fint.
- **Brøyting og strøing:** Sameiet har byttet leverandør av brøyting og strøing til Mabh Gruppen for å sikre bedre vintervedlikehold. Vinteren som var, var ikke preget av mye snø, men vi synes at kvaliteten på brøytingen er noe bedre enn tidligere.
- **Elbillading:** Sameiet har byttet leverandør av elbillading til PlugPay. Dette har resultert i at fellesladeren er oppe og fungerer igjen.
- **Forretningsfører:** Styret har byttet forretningsfører til Solibo, noe som har gitt en mer helhetlig administrativ løsning. I forbindelse med bytte av forretningsfører har vi også byttet hjemmeside og styreportal. Det er via hjemmesiden vi i all hovedsak kommuniserer med beboere.
- **Dugnader og fellesarealer:** Styret har arrangert dugnader både vår og høst. Til sammen har vi hatt to dugnader med fokus på vedlikehold og to runder med rydding av fellesarealer.
- **Etablering av «Utegruppe»:** Det har blitt etablert en "Utegruppe" som jobber med løpende vedlikehold av uteområdene samt en helhetlig plan for uteområdene til sameiet. I den forbindelse har det blitt kjøpt inn kartgrunnlag for dette arbeidet.
- **Revidering av husordensregler:** Styret har gjennomgått og oppdatert husordensreglene for å tydeliggjøre retningslinjer for beboerne. Ref. diskusjon på tidligere årsmøte, har det blitt bestemt at vi kan ha fryserie i bodene våre gitt visse retningslinjer. Se husordensreglene for mer informasjon.

Vedlikeholdstiltak

- **Brannteknisk tilstandsanalyse og tiltak:** Styret har fått gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse av blokken. Denne rapporten har gitt oss en liste med tiltak som styret jobber aktivt med. Noen tiltak er allerede iverksatt, som montering av slukkeutstyr i fellesarealer og organisering av containere for rydding av fellesarealer.
- **El-sjekk:** El-sjekk av fellesanlegget har blitt gjennomført som et tiltak etter brannteknisk tilstandsanalyse. Styret har jobbet med og iverksatt tiltak for utbedring av avvik.
- **Solskjerming:** Styret har på vegne av de to foregående årsmøtene jobbet videre med tilbud på solskjerming. Per nå har vi to forskjellige løsninger fra to forskjellige tilbydere. Det forrige årsmøte stemte for at vi skal ha en felles løsning.
- **Fasadevask:** Styret har organisert vask av fasaden. Dette har også blitt lagt inn i vedlikeholdsplanen vår slik at dette vil bli gjort med jevne mellomrom.
- **Sanering av skadedyr:** I løpet av 2024 ble det oppdaget skjeggkre i oppgang 5, 7, 9 og 11. I disse oppgangene har det blitt organisert sanering av skjeggkre med hjelp av Anticimex. Det er gjennomført en saneringsrunde mot skadedyr, og en ny runde er planlagt 3. juni 2025.
- **Belysning i oppganger:** Styret har observert og fått tilbakemeldinger om dårlig belysning i oppganger og mange ødelagte lamper. Dette jobber styret med, og vi har jobbet med å innhente tilbud på bytte av armaturer i hele blokken. Dette prosjektet vil bli fulgt opp av det kommende styret.
- **Tilbud på maling av oppganger:** Som et resultat av planlagt bytte av lamper i oppgangene er det også naturlig å se på maling av oppgangene. Per i dag er det mye skader som ikke er reparert ordentlig og ikke ser pene ut. Styret jobber med å innhente tilbud på maling av oppgangene i forbindelse med bytte av armaturer.
- **Brann- og slukkeutstyr:** Styret har inngått avtale med en leverandør for å levere og gjennomføre årlig kontroll av brannvarsling og slukkeutstyr. Det har blitt gjennomført en kontroll av boenhetene. Det var en del avvik på lovpålagt brannslukkingsapparat og røykvarsler som beboere er bedt om å følge opp.

- **Ventilasjonsrapport:** Det forrige styret iverksatte rensing av ventilasjonsanlegget til sameiet etter tilbakemelding om dårlig innelima og trekk fra beboere. Styret har mottatt rapport fra denne gjennomgangen. Oppsummering fra rapporten ligger vedlagt.
- **Skjema for renovering:** Styret har laget et skjema/sjekkliste for varsling av renovering. Dette skal fylles ut i forkant av renovasjonsprosjekter og sendes til styret sendes to uker før start av renovasjonen.

Gjennom disse tiltakene har styret jobbet aktivt for å sikre et tryggere, mer velfungerende og trivelig bomiljø for alle beboere i Jongskollen Boligsameie 1.



Aktiv Ventilasjon AS
 Mossveien 60B, 1640 Råde
 And. Oslo
 Svein Øhedeals vei 5, 0950 Oslo

Jongskollen Boligsameie 1
 v/ Lene Henriksen
 Jongstubbene 13, 1337 Sandvika
 e-post: styret@jongskollen1.no

Råde 26.04.2024

Rapport ventilasjonsrens

Vi har nå utført avtalt rens av alle tilgjengelige avtrekkskanaler i leiligheter hos dere. Enkelte kanaler ble også rensert fra tak. (se avsnitt tak)

Leiligheter.

Opprinnelig 3 rens punkter i leilighetene, men mange beboere har slått sammen bad og vaskerom.
 Det var mye støv i de fleste kanaler på bad, støv og fett i mange kjøkkenkanaler. Også mye støv i mange ventiler.
 Det var adelagte kanaler i flere av leilighetene. (Ljevne kanter-manglet deler av kanal, sprekk o.l.)
 Alle hele kanaler ble rensert med roterende børste opp mot tak.
 Der hvor kanalene var adelagt rensert vi forsiktig uten bruk av drill.
 Støvsuger ble benyttet i begge tilfeller.
 Ventiler ble støvsugd og vasket.
 Ca halvparten av beboerne har motorisert ventilator som er tilkoblet avtrekkskanal. I enkelte leiligheter hvor flexirer fra ventilator var limt eller skjult i skap fikk ikke rensert. Det er også mange som har montert et-vitte på bad.
 Vi skrudde ned mange vifter for å få rensert kanal, men i noen leiligheter var viftene enten limt eller skrudd rett i vegg uten bruk av plugger. (ikke rensert her)
 På enkelte kjøkken var det ikke tilgang til kanal da ventilen var bak skap.
 Flere beboere hadde tett fettfilter i ventilator, og mange friskluftventiler i leilighetene var lukket. Filtre i disse ventilene bør nok rengjøres ev. byttes, gjelder både freshbox og spalteventiler. Enkelte klagde på dårlig avtrekk / utfordringer med peis, kan skyldes for lite tilførsel av friskluft i leilighetene.

2. Årsregnskap

Årsregnskap 2024

for

Jongskollen Boligsameie I

Orgnr: 971 258 411

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	1 038 698	447 128
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	311 076	858 445
Avdrag lån	290 257	266 875
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	20 819	591 570
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	1 059 517	1 038 698
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 189 002	1 369 412
Kortsiktig gjeld	129 486	330 714
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	1 059 517	1 038 698

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	3 807 373	3 801 316	3 921 352	4 011 480
Annen driftsrelatert inntekt	3	114 258	0	0	139 200
SUM DRIFTSINNEKTER		3 921 631	3 801 316	3 921 352	4 150 680
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	16 920	14 100	16 920	19 740
Styrehonorar	5	120 000	100 000	120 000	140 000
Forsikring		310 848	261 247	300 000	341 880
Forretningsførsel	6	90 978	91 508	95 000	87 000
Revisjon		23 125	22 375	24 000	9 010
Kommunale avgifter		927 207	821 384	932 000	872 640
Energi/fyring	7	248 747	156 528	155 000	288 000
Kabel-TV/internett		210 698	200 760	210 800	236 280
Vedlikehold	8	294 784	309 138	350 000	844 920
Vaktmestertjenester	9	109 415	170 176	150 000	105 360
Renhold	10	326 410	141 874	157 000	154 080
Andre driftskostnader	11	272 814	69 732	420 900	143 880
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 951 946	2 358 822	2 931 620	3 242 790
DRIFTSRESULTAT		969 685	1 442 494	989 732	907 890
FINANSINNEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		36 221	17 739	15 000	9 960
Finanskostnader		694 830	601 787	670 313	638 160
RESULTAT FINANSPOSTER		658 609	584 048	655 313	628 200
Resultat		311 076	858 445	334 419	279 690
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	12	311 076	858 445		
SUM DISPONERING		311 076	858 445		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ØMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		29 037	18 698
Forskuddsbetalte kostnader	13	64 996	139 279
Bankinnskudd		1 094 969	1 211 435
SUM ØMLØPSMIDLER		1 189 002	1 369 412
SUM EIENDELER		1 189 002	1 369 412
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	12	-8 582 400	-8 893 476
SUM EGENKAPITAL		-8 582 400	-8 893 476
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	9 641 917	9 932 174
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 641 917	9 932 174
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		125 745	51 061
Skyldige offentlige avgifter		0	5 710
Påløpt rente		3 741	59 639
Annen påløpt kostnad		0	214 303
SUM KORTSIKTIG GJELD		129 486	330 714
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 189 002	1 369 412

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	3 590 575
Kabel-TV/Internett	200 778
Garasjer	16 020
Sum innkrevde felleskostnader	3 807 373

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Utleie parkerings-/garasjeplass	114 258
Sum annen driftsrelatert inntekt	114 258

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 16 920.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 120 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2024 - 31.12.2024	43 500
Forretningsførsel fra 01.01.2024 - 30.06.2024	47 478
Sum forretningsførsel	90 978

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	286 576
Elektrisitet EL-lading	-37 829
Sum energi/fyring	248 747

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	241 300
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	12 234
Vedlikehold brannsikring	41 250
Sum vedlikehold	294 784

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	106 953
Vaktmestertjenester tillegg	2 462
Sum vaktmestertjenester	109 415

NOTE 10 - RENHOLD

Renhold	148 910
Renhold tillegg	177 500
Sum renhold	326 410

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	1 417
Skadedyrarbeid/soppkontroll	29 548
Containereie	10 213
Snøbrøyting/gressklipping	159 579
Leie datasystemer	5 426
Driftsmaterialer	5 728
Kostnader dugnad	8 135
Annen fremmed tjeneste	132
Møte, kurs, oppdatering o.l.	5 125
Kontingenter	17 500
Styremøter	583
Generalforsamling/årsmøte	150
Øredifferanser	97
Bank- og andre transaksjonskostnader	6 936
Omkostninger inkasso	515
Annen kostnad	21 731
Sum andre driftskostnader	272 814

NOTE 12 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-8 893 476
Overført til/fra egenkapital	311 076
Opptjent egenkapital 31.12	-8 582 400

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	17 633
Forskuddsbetalt forretningsførsel	43 500
Andre forskuddsbetalte kostnader	3 862
Sum forskuddsbetalte kostnader	64 996

NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	Handelsbanken
Lånenummer	8398.72.09065
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2021
Løpetid	17 år og 5 mnd
Innfrielseår	2038
Rentesats (nominell)	6,85 %
Opprinnelig lånebeløp	9 909 414
Lånesaldo 01.01	9 932 174
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	290 257
Lånesaldo 31.12	9 641 917

NITSCHKE

NITSCHKE AS
 Vollsvæien 17B
 Postboks 353, 1326 Lysaker
 Telefon: +47 67 10 77 00
 E-post: post@nitschke.no
 Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
 Medlemmer av Den norske Revisorforening
 Independent member of GGI
 www.nitschke.no

Til årsmøtet i Jongskollen Boligsameie I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet****Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Jongskollen Boligsameie I som viser et overskudd på kr 311 076. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettsvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat 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 selskapet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsvisende 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 selskapets 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 avvirket.

NITSCHKE

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Lysaker, 15. april 2025
NITSCHKE AS



Tor Egil Solli
 statsautorisert revisor

Jongskollen Boligsameie – Valgkomitéens forslag til styre

Valgkomiteen ble valgt på ordinært årsmøte 2024.04.08 og har bestått av:

- Mette Karoline Hagen, Jongsstubben 23
- Liv Marit Rui, Jongsstubben 17
- Lars Eliasson, Jongsstubben 15

Valgkomiteen har hatt 2 stk. møter, og bedt beboere om innspill til nye kandidater gjennom e-poster og oppslag på entredører samt direkte kontakt med enkelte beboere.

Vedtakter §8 Styret

Boligsameiet skal ha et styre bestående av en leder og 3 – 5 styremedlemmer med 2 vararepresentanter.

Styremedlemmene og vararemedlemmene velges av sameiermøtet med aiminnelig flertall, og for to år om gangen. Det velges to eller tre nye styremedlemmer og to vararemedlemmer hvert år alt etter hvor mange som trer ut av styret. Styrets leder velges særskilt for et år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styre for 2024/2025

- Styrets leder, Torjus Mjelde Grimsrud (valgt for 2 år som styremedlem, overtok som styreleder etter Lene Henriksen) (Styreleder er valgt for 1 år)
- Styrets nestleder, Øyvind Dyrhaug (gjenvolgt for 2 år)
- Styremedlem, Ole Knudsen (Valgt for 2 år 2023)
- Styremedlem, Hanne K. Lundervold Holtan (valgt for 1 år)
- Styremedlem, Cathrine Löhren (Valgt som vararemedlem for 1 år)
- Vararemedlem, Sigrid Brynstad (valgt for 1 år)

Valgkomiteens innstilling:

- Styrets leder, Thale Gaupset (Ekstern, velges for 1 år)
- Styrets nestleder, Torjus Mjelde Grimsrud (Valgt for 2 år i 2024)
- Styremedlem, Øyvind Dyrhaug (Gjenvolgt for 2 år i 2024)
- Styremedlem, Cathrine Löhren (Velges for 1 år)
- Styremedlem, Emil Hæreid Steen (Velges for 2 år)
- Vararemedlem (Velges for 2 år)
- Vararemedlem (Velges for 2 år)

Det velges 3 medlemmer til valgkomiteen:

Det er nåværende valgkomiteens oppfatning at ny valgkomite primært rekrutteres fra de som trer ut av styret.



FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

Vedlegg til sak 4 – vedtekter

Grunnet utdaterte og til dels uklare vedtekter på flere punkter, har styret igangsatt et samarbeid med Solibo for å utarbeide et nytt sett vedtekter som er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. De foreslåtte vedtektene legger til rette for tydeligere retningslinjer og bedre tilpasning til dagens behov.

Vedtektsendringene krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å bli vedtatt. Forslaget til nye vedtekter ligger vedlagt for gjennomgang før møtet.

VEDTEKTER
FOR
JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

(org.nr. 971 258 411)

Vedtatt på årsmøte **dato**
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Jongskollen Boligsameie I.

1-2 Organisering

(1) Sameiet består av 70 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49, bnr. 138 i Bærum kommune. Hver seksjonsbrøk utgjør 1/70. I sameiet inngår eiendommen Jongstubben 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 Og 23. Til hver seksjon i Jongskollen Boligsameie I følger 8/1400 av fellesarealet i gnr. 49, bnr. 136 i Bærum kommune. Øvrig eierskap følger vedlagt i grunnboksutskrift, herunder seksjonseiere for gårds- og bruksnummer for 49/129, 49/167 og 49/173. Arealet benyttes og utnyttes i overensstemmelse med vedtak som blir truffet mellom sameierne av nevnte fellesareal.

(2) Styret i Jongskollen Boligsameie I har ugjenkallelig fullmakt til å representere boligsameiets eiere i fellesarealsameiet.

(3) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(4) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1-4 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Ingen juridiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Dette gjelder dog ikke for seksjonene 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 33, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 43, 45, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 57, 59, 60, 61, 62, 65, 66, 68, 69, 70.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(4) Ved erverv av en seksjon skal det søkes om godkjenning fra styret. Styret er bemyndiget til å gi samtykke til overdragelse, og erververen skal betale et overdragsesgebyr som fastsettes av styret. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi slikt samtykke.

(5) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonsameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(6) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(7) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(8) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

(2) Til bruksenheten hører en eksklusiv bruksrett til to boder i kjelleren. Bodene skal holdes ryddig. Det er tillatt med fryser i bod forutsatt at den er koblet til godkjent stikkontakt. Det er påkrevd at fryserens luftkvaliteter er gode.

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

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

(5) Seksjonseieren kan ikke benytte felleskjeller, fellesbod eller trappeoppgang til oppbevaring av personlige eiendeler. Unntatt dette utgangspunkt er sykler og barnevogner som kan oppbevares i felleskjelleren.

(6) Det er ikke tillatt å lade batterier eller andre oppladbare enheter i kjelleren.

(7) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(8) Seksjonseieren må varsle styret om utleie. Ved utleie skal leiekontrakten inneholde en henvisning til husordensreglene. Disse skal overleveres til leietakeren med pålegg om at de skal etterkommes. Dersom leietakeren ikke behersker norsk, skal husordensreglene ved utleiens forføyning oversettes til et språk leietakeren behersker.

(9) Utleie av egen seksjon reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(10) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(11) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Sameiets har totalt 90 parkeringsplasser. Av disse utgjør 40 carportplasser, 13 garasjeplasser, og 37 alminnelige parkeringsplasser. Av disse stenges 5/6 på vinterstid for deponering av snø, samt benyttelse av snuplass.

(2) Styret skal føre oversikt over hvem som har bruksrett til parkeringsplassene, herunder til carport, og hvem som eier garasjer.

(3) Styret gis fullmakt til å innføre merking og skilting på eiendommen og iverksette borttauing av ulovlig parkerte biler, vrak, uregistrerte biler eller biler som hindrer utrykning, utrykningskjøretøy og brøytebiler m.v. Styret gis fullmakt til å gi parkeringsregler for sameiet.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og enkelte seksjonseiere har en eksklusiv bruksrett til parkeringsplass, enten med carport eller med påstående garasje. Seksjonseierne som disponerer parkeringsplasser med garasjer har en eksklusiv bruksrett, jf. eierseksjonsloven § 25 (5).

(2) Dersom biloppstillingsplassen har garasje, er denne eid av vedkommende som disponerer plassen. Garasjen kan overføres til andre seksjonseiere. Styret kan ikke nekte godkjenning av bruksretten til parkeringsplassen garasjen står på med mindre særlige grunner foreligger.

(3) Dersom biloppstillingsplassen har carport, er denne eid av sameiet. Bruksrett til carport kan overdras med styrets samtykke. Styret kan nekte overdragelse dersom det foreligger saklig grunn.

(4) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

(5) Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

(1) Garasjene vedlikeholdes av garasjeeierne. Styret i sameiet kan gi garasjeeierne pålegg om å opprettholde akseptabelt vedlikehold av garasjene, og foreta utskifting av garasjene.

4-4 Kostnadsfordeling

(1) Den som disponerer parkeringsplass, betaler månedlig leie til sameiet. Leien for henholdsvis carportbrukere og garasjeeiere er 6,5% og 2,5% av felleskostnadene. Beløpet avrundes til nærmeste 5 kroner.

(2) Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige seksjoner.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til opprettelse av felles infrastruktur for lading, dekkes av sameiet. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker og innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- j) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

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

Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(6) Ved vedlikehold av bad, kjøkken og elektrisk anlegg, skal arbeid utføres iht. gjeldende lovverk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten og tilhørende boder er utstyrt med påbudt brannvern utstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet. Sameiet organiserer slik utskifting, og den enkelte seksjonseier betaler for dette som tidligere praktisert.

(10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

(13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(4) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(5) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

5-4 Sameiets erstatningsansvar

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

5-5 Søknaplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret. [Styret skal besitte informasjon om ulike vindustyper og leverandører som kan bistå med utskifting/vedlikehold.](#)

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

(4) Årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet betales sammen med felleskostnadene.

(5)

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlattelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

7-2 Pålegg om salg

(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse

Dersom 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, med 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrudd vervet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-6 Inhabilitet

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. ÅRSMØTET

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

10-5 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-6 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

10-7 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-8 Møteledelse og protokoll

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

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

10-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

10-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

10-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

10-14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

11. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

12. VEDLEGG TIL VEDTEKTER

Grunnboksutskrift av 11.04.2025 for gårds- og bruksnummer 39/136.

Classified

Solskjærming Sak årsmøte 2025

I forbindelse med ekstraordinært årsmøte høsten 2024, ble det besluttet, med mere en 2/3 flertall, at sameiet ønsker en felles, universell løsning for solskjærming, hvor alle leilighetene får samme løsning.

Ny løsning skal driftes og forvaltes av sameiet fremfor av den enkelte sameier som i dag. Dette vil sikre en enhetlig løsning som er lik for alle. Fasadene vil også fremstå mer ryddig, penere og mer tidsriktig.

I en felles løsning er det sameiets ansvar å besørge allt innkjøp, drift og vedlikehold av solskjeminingsløsningen. For å muliggjøre dette på en forsvarlig måte har vi innhentet tilbud på to løsninger; Screens som opprinnelig foreslått og en videreføring og fornyelse av eksisterende løsning med markiser.

Vi har mottatt tilbud fra to leverandører; Kjells Markiser og Bærum Solskjærming som begge har strukket seg langt for å finne en økonomisk bærekraftig løsning for sameiet. Dette fordrer bl.a. elektrisk drift av anlegget.

Begge leverandørene sier at screens løsning er det mest rasjonelle alternativet for sameiet. Screens er i utgangspunktet et rimeligere system, som i tillegg er mer robust med langt mindre vedlikeholdsbehov over tid.

Alle løsningene er tilbudt komplett og «nøkkelferdige».

Løsningene de har foreslått er litt forskjellige. Begge leverandørene vil derfor presentere sine respektive løsninger for sameierne under årsmøtet, slik at vi kan få svar på eventuelle tekniske spørsmål ol.

Kort om de to løsningene:

Markiser - Videreføring av dagens løsning:

Motivet for dette forslaget var å se på mulighetene for gjennbruk, for på den måten å begrense kostnadene.

Dagens løsning er lite gjenbrukbar, komponentene er av variabel kvalitet og fra forskjellige produsenter. Det er en mulighet for å gjennbruke noe av det som i dag er elektrisk drevet, men omfanget av hva som kan gjenbrukes er usikkert. Uansett må det skiftes duker på disse.

Denne løsningen vil kreve vesentlig mer vedlikehold og ditto høyere driftskostnader over samme tidsperiode, i forhold til alternativet med screens.

Classified

Tilbud:

Kjells Markiser:

Komplett løsning eksklusiv elektro installasjon	NOK. 4.495.000,-
Elektroinstallasjon	NOK. 950.000,-
Totalt	NOK. 5.445.000,- Inkludert MVA

1. Vind og sol måler er ikke inkludert, estimert tillegg NOK. 100.000,-
2. Enkelt vinduene på 2 soverom har manuell drift.

Bærum Solskjærming :

Komplett løsning inkludert elektro installasjon	NOK. 4.380.000,-
Elektroinstallasjon	NOK. 0,-
Totalt	NOK. 4.380.000,- Inkludert MVA

1. Vind og sol måler er inkludert
2. alle vinduer har motorisert (Elektrisk) løsning

Screens:

Screens er av begge leverandører presentert som den mest rasjonelle løsningen. Screens er også den teknologien som benyttes mest i dag i forbindelse med nybygg og rehabilitering.

Screens er mer robust og har lang levetid i forhold til markiser, med tilsvarende lavere driftskostnader.

Leverandørene har levert litt forskjellige forslag til løsning.

Kjells Markiser:

Kjells Markiser har levert løsning hvor anlegget driftes av solceller slik at elektroinstallasjon ikke er nødvendig.

De har tilbudt med elektrisk drift på de store vindusrekkene i kjøkken og stue. På de to små soverommene har de manuell drift med snortrekk.

Tilbud:

Komplett løsning	NOK. 4.098.000,-
Totalt:	NOK. 4.098.000,- Inkludert MVA

Bærum Solskjærming:

Børum Solskjærming kan levere begge alternativer, men anbefaler en løsning basert på tradisjonell strømtilkobling.

I likhet med deres markiseløsning er alle screens elektrisk drevet

Komplett løsning inkludert elektro installasjon	NOK. 4.099.784,-
Totalt	NOK. 4.099.784,- Inkludert MVA

Classified

Det er ikke i styrets mandat å anbefale en endelig løsning, dette skal overlates til årsmøtet gjennom ordinær avstemming.

Etter at leverandørene har gjort sine presentasjoner og vi har fått våre svar, vil det stemmes på følgende måte:

1. Vi stemmer først over om vi ønsker en screens eller markise løsning.
2. Vi stemmer over hvilken leverandør vi vil benytte.

Det er et klart flertall, flere en 2/3 deler, av sameierne som stemte for en felles løsning og ønsker en felles løsning. Vi håper alle sameiere hensyntar dette i sine vurderinger når dere gjør deres valg.

Løsningene er ikke spikret, vi kan velge å kun ha solskjærming på vestsiden (Stue og Balkong), men vi må ha en lik løsning i alle leilighetene. Styret har derfor valgt å hensynta de sameierene som også har behov for å ha solskjærming på østsiden i vår beskrivelse.

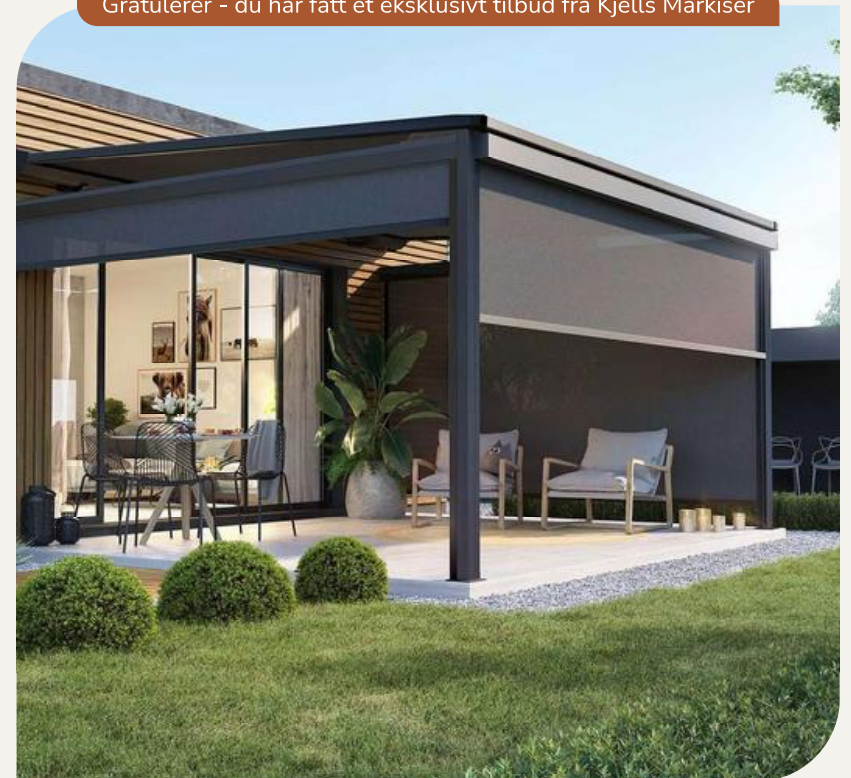
Dersom det ikke blir gjort en endelig beslutning under dette årsmøtet, vil beslutningen om et ønske om en felles løsning fra 2024 bestå, men styret vil ikke fortsette det tidkrevende arbeidet med å finne ytterligere alternativer.



KJELLS
MARKISER

Pristilbud

Gratulerer - du har fått et eksklusivt tilbud fra Kjells Markiser



• NORGES STORSTE PÅ SOLSKJERMING •

Tilbud

Ref: 897629 (rev. 5)

Kunde
 Ole Knudsen
 Jongsstubben 23
 1337 Sandvika
 Tlf: 90133123
 oleknu65@gmail.com



Dato: 01.04.2025
Gyldig til: 08.04.2025
Leveringsdato:

Ordrelinjer

Produkt	Beskrivelse	Antall	Tilbudspris inkl. MVA
Lokasjon: Balkong			
Dukskift markiser	Dukskift markiser inkl. kappe Vindusmarkise, Duk: 407/94, Kappe: Straight	70,00	171 728,06
Delsum			171 728,06
Lokasjon: Stue			
Zip screen	ZS135P Screen firkant Duk: Serge 3% 118118, Profilfarge: 9010 Hvit (std), Regside: L	70,00	1 019 560,69
	Somfy Situo 5 io Pure II - fjernk, 5 kanaler	70,00	38 347,57
	Screenpakke 135 - Motor (Somfy solcellemotor io)	70,00	224 655,20
	1,00 x Solcellemotor myskjult batteri - Somfy io Protect (ZIP100PQ)		
Delsum			1 282 563,47
Lokasjon: Vippe vindu			
Zip screen	ZS65P Screen Duk: Serge 3% 118118, Profilfarge: 9010 Hvit (std), Regside: L	140,00	597 790,30
Delsum			597 790,30
Lokasjon: Kjøkken			
Zip screen	ZS135P Screen firkant Duk: Serge 3% 118118, Profilfarge: 9010 Hvit (std), Regside: L	70,00	859 264,98
	Screenpakke 135 - Motor (Somfy solcellemotor io)	70,00	224 655,20
	1,00 x Solcellemotor myskjult batteri - Somfy io Protect (ZIP100PQ)		
Delsum			1 083 920,18
Installation	Demontering: Ja , Ansvarlig: Installatør Bortkjøring: Bortkjøring utvendig, Stk: 1 Lift: Stillas, Inklusiv i ordre		
Montering	Lift/kranbil/stillas Stillas - inkl. i ordre	1,00	160 000,00
	Avfallshåndtering v/bortkjøring av utv. produkter	1,00	550,00
Generelle monterings tillegg			759 118,00

	Delsum		919 668,00
Admin	Logistikk og håndtering	409,80	40 980,00
	Oppstartskostnader montering		1 350,00
Delsum			42 330,00

Total tilbudspris uten moms	Moms	Total tilbudspris inkl. moms
3 278 400,00	819 600,00	4 098 000,00

Info:

Kjells markiser er Norges største landsdekkende bedrift innen produksjon og salg av innsyns- og solskjermingsprodukter til både innvendig og utvendig bruk. Vi har siden 1978 spesialisert oss på dekorative løsninger for markiser, persienner, screens, lamellgardiner og en rekke andre interiør- og eksteriørprodukter som gir deg mindre varmeinnslipp, skjerming av sjenerende sollys, redusert møbelfalming og behagelige dager og kvelder på terrassen. Med få unntak er våre produkter produsert i Norge og disse representerer over 90% av vår omsetning.

Salgs og leveringsbetingelser:

Se neste side

Vi håper dette er av interesse og ser frem til å høre fra dem.

Med vennlig hilsen / Best regards

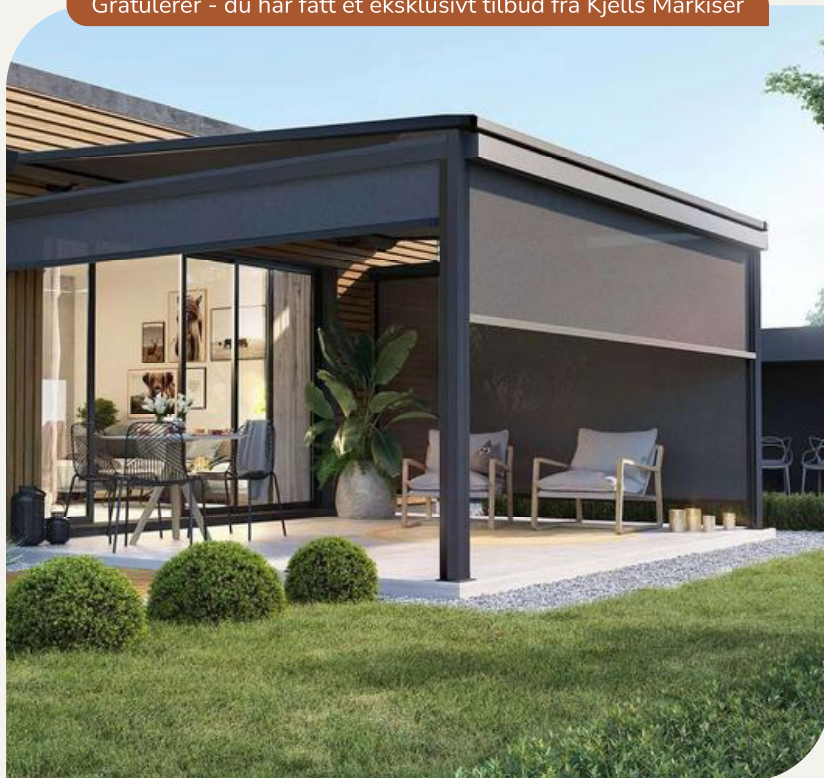
Kristoffer Berthelsen
 Tlf.: 48108289
 Kjells Markiser



KJELLS
MARKISER

Pristilbud

Gratulerer - du har fått et eksklusivt tilbud fra Kjells Markiser



• NORGES STORSTE PÅ SOLSKJERMING •

Tilbud

Ref: 897069 (rev. 5)

Kunde

Ole Knudsen
Jongsstubbén 23
1337 Sandvika
Tlf: 90133123
oleknu65@gmail.com



Dato: 01.04.2025
Gyldig til: 08.04.2025
Leveringsdato:

Ordrelinjer

Produkt	Beskrivelse	Antall	Tilbudspris inkl. MVA
Lokasjon: 1			
Dukskift markiser	Dukskift markiser inkl. kappe Vindusmarkise, Duk: 407/94, Kappe: Straight	70,00	195 257,75
Delsum			195 257,75
Lokasjon: Stue			
Vindusmarkiser	Vindusmarkise med motor Profilfarge: Grå, Regside: R, Duk: 407/94	70,00	632 475,99
	Motor Somfy io for fjernk. (VM)	70,00	93 657,29
	3 m hvit motorkabel (std.)	70,00	0,00
	Somfy Situo 5 Var A/M io Pure II - fjernk. 4 kanaler + 1 fellesk. m/scroll + solauto, av og på	70,00	83 020,80
	Gassdemperkit rustfritt NY (par)	70,00	233 545,56
	Vindvakt io (propell) 230V - Somfy Eolis	70,00	140 160,88
Delsum			1 182 860,51
Lokasjon: Kjøkken			
Vindusmarkiser	Vindusmarkise med motor Profilfarge: Grå, Regside: R, Duk: 407/94	70,00	546 160,02
	Motor Somfy io for fjernk. (VM)	70,00	93 657,29
	3 m hvit motorkabel (std.)	70,00	0,00
	Gassdemperkit rustfritt NY (par)	70,00	233 545,56
	Vindvakt io (propell) batteridrevet - Somfy Eolis Wirefree	70,00	137 523,78
Delsum			1 010 886,64
Lokasjon: Vippe vinduer			
Vindusmarkiser	Vindusmarkise m/snortrekk Profilfarge: Grå, Regside: R, Duk: 407/94	140,00	551 027,10
Delsum			551 027,10

Tilbud Q-238438

Bærum Solskjerming v/ Kristiansen Group AS

Kunde: ANV-OLE Krudsen
Referanse:Dato: 2025-04-01 11:41
Gyldig til: 2025-05-31 12:21

Nr.	Merkis	Antall	Navn	Teksl(farge)	Bredd, cm	Høyde, cm	Montering	Behøring/Bemerkning	Større løyde / Mont. Anbyde	Pris (eks. mva), NOK	Behøp eks. mva), NOK
1	Vindsmærke	70	Vindsmærke 393 x 194,5							9 000,00	630 000,00
2	Vindsmærke	70	Vindsmærke 300 x 166							7 900,00	553 000,00
3	Vindsmærke	140	Vindsmærke 198 x 166,5							5 400,00	756 000,00
4	Montering	288	Montering							1 800,00	524 000,00
5	Elektriker	1	Elektriker med alle verdier og samvareklæring							598 000,00	590 000,00
6	Dusktillbehør	70	Dusktillbehør							4 500,00	315 000,00
7	Lulle	1	Lulle Prosjekt							30 000,00	30 000,00
8	Dusktillbehør	1	Dusktillbehør per stkr 4 500,-							0,00	0,00
9	Fremkøler	70	Fremkøler							400,00	28 000,00
10	Sol og vindsensor	20	Sol og vindsensor ferdig koblet med et							4 900,00	98 000,00
11	gjørbruk	1	kan vindsmærkene Elektrisk gjørbruk holder det med dusktillbehør markiser god stand							0,00	0,00
Netto (eks. mva)										0,00	3 564 000,00
Totalt (inkl. mva)										255 mva	876 000,00
Totalt (inkl. mva)											4 380 000,00

7

Aleksander Nord-Varhaug
Bærum Solskjerming v/ Kristiansen Group AS

Installation	Demontering: Ja , Ansvrlig: Installatør Bortkjøring: Bortkjøring utvendig, Stk: 1 Lift: Stillas, Inklusiv i ordre		
Montering	Avfallshåndtering v/bortkjøring av utv. produkter	1,00	550,00
	Lift/kranbil/stillas Stillas - inkl. i ordre	1,00	160 000,00
	Generelle monterings tillegg		1 348 118,00
	Delsum		1 508 668,00
Admin	Logistikk og håndtering	449,50	44 950,00
	Oppstartskostnader montering		1 350,00
	Delsum		46 300,00
Total tilbudspris uten moms			3 596 000,00
Moms			899 000,00
Total tilbudspris inkl. moms			4 495 000,00

Info:

Kjells markiser er Norges største landsdekkende bedrift innen produksjon og salg av innsyns- og solskjermingsprodukter til både innvendig og utvendig bruk. Vi har siden 1978 spesialisert oss på dekorative løsninger for markiser, persienner, screens, lamellgardiner og en rekke andre interiør- og eksteriørprodukter som gir deg mindre varmeinnslipp, skjerming av sjenerende sollys, redusert møbelfalming og behagelige dager og kvelder på terrassen. Med få unntak er våre produkter produsert i Norge og disse representerer over 90% av vår omsetning.

Salgs og leveringsbetingelser:

Se neste side

Vi håper dette er av interesse og ser frem til å høre fra dem.

Med vennlig hilsen / Best regards

Kristoffer Berthelsen
Tlf.: 48108289
Kjells Markiser



Lånekalkulator

Skriv Inn verdier

Lånebeløp	kr 4 500 000
Årlig rentesats	7,10 %
Låneperiode i år	20
Antall betalinger per år	12
Startdato for lånet	01.10.2025
Antall Enheter	70
Valgfrie ekstrabetalinger	kr 0,00

Lånesammendrag

Planlagt betaling	kr 35 159,08
Planlagt antall betalinger	240
Faktisk antall betalinger	kr 0,00
Totalt antall tidlige betalinger	kr 1 473 909,10
Totale renter	TBD
Lånegivers navn	TBD

Betalingsnummer	Betaling Dato	Start Saldo	Planlagt betaling	Ekstra Betaling	Totalt Betaling	Per boenhett	Avdrag	Rente	Slutt Saldo	Akkumulert Rente
1	01.10.2025	kr 4 500 000,00	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 8 534,08	kr 26 625,00	kr 4 491 465,92	kr 26 625,00
2	01.11.2025	kr 4 491 465,92	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 8 584,57	kr 26 574,51	kr 4 482 881,35	kr 53 199,51
3	01.12.2025	kr 4 482 881,35	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 8 635,36	kr 26 523,71	kr 4 474 245,99	kr 79 723,22
4	01.01.2026	kr 4 474 245,99	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 8 686,45	kr 26 472,62	kr 4 465 559,54	kr 106 195,84
5	01.02.2026	kr 4 465 559,54	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 8 737,85	kr 26 421,23	kr 4 456 821,69	kr 132 617,07
6	01.03.2026	kr 4 456 821,69	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 8 789,55	kr 26 369,53	kr 4 448 032,14	kr 158 986,60
7	01.04.2026	kr 4 448 032,14	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 8 841,55	kr 26 317,52	kr 4 439 190,59	kr 185 304,12
8	01.05.2026	kr 4 439 190,59	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 8 893,87	kr 26 265,21	kr 4 430 296,72	kr 211 569,33
9	01.06.2026	kr 4 430 296,72	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 8 946,49	kr 26 212,59	kr 4 421 350,23	kr 237 781,92
10	01.07.2026	kr 4 421 350,23	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 8 999,42	kr 26 159,66	kr 4 412 350,81	kr 263 941,38
11	01.08.2026	kr 4 412 350,81	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 9 052,67	kr 26 106,41	kr 4 403 298,15	kr 290 047,99
12	01.09.2026	kr 4 403 298,15	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 9 106,23	kr 26 052,85	kr 4 394 191,92	kr 316 100,83
13	01.10.2026	kr 4 394 191,92	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 9 160,11	kr 25 998,97	kr 4 385 031,81	kr 342 099,80
14	01.11.2026	kr 4 385 031,81	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 9 214,30	kr 25 944,77	kr 4 375 817,50	kr 368 044,57
15	01.12.2026	kr 4 375 817,50	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 9 268,82	kr 25 890,25	kr 4 366 548,68	kr 393 934,83
16	01.01.2027	kr 4 366 548,68	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 9 323,66	kr 25 835,41	kr 4 357 225,02	kr 419 770,24
17	01.02.2027	kr 4 357 225,02	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 9 378,83	kr 25 780,25	kr 4 347 846,19	kr 445 550,49
18	01.03.2027	kr 4 347 846,19	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 9 434,32	kr 25 724,76	kr 4 338 411,87	kr 471 275,25
19	01.04.2027	kr 4 338 411,87	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 9 490,14	kr 25 668,94	kr 4 328 921,73	kr 496 944,18
20	01.05.2027	kr 4 328 921,73	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 9 546,29	kr 25 612,79	kr 4 319 375,44	kr 522 556,97
21	01.06.2027	kr 4 319 375,44	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 9 602,77	kr 25 556,30	kr 4 309 772,67	kr 548 113,27
22	01.07.2027	kr 4 309 772,67	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 9 659,59	kr 25 499,49	kr 4 300 113,08	kr 573 612,76
23	01.08.2027	kr 4 300 113,08	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 9 716,74	kr 25 442,34	kr 4 290 396,34	kr 599 055,10
24	01.09.2027	kr 4 290 396,34	kr 35 159,08	kr 0,00	kr 35 159,08	kr 502,27	kr 9 774,23	kr 25 384,85	kr 4 280 622,11	kr 624 439,94

Tilbud Q-215383

Bærum Solsklerning v/ Kristiansen Group AS

Kunde: ANV-Jongstubbun 23 Sameiet
 Referanse:

Dato: 2025-04-01 11:41
 Gyldig til: 2025-05-31 12:21

Nr.	Meters	Antall	Navn	Tekst til Fråge	Bredda, cm	Høyde, cm	Montering	Befølgning/Barnesikring	Sone	Sort/lengde / Mont. høyde	Pris inkl. mval, NOK	Rabatt	Beløp inkl. mval, NOK
1	Sjue	70	Screen Zin 125 fremeriet tung bumpprofil (Sort struktur)	160021	393	194,5	Svebøremode	ISO Simula motor	Sort	Sort	35 377,00	56%	1 089 611,60
2	Kjøkken	140	Screen Zin 125 fremeriet tung bumpprofil (Sort struktur)	160021	108	166,5	Svebøremode	ISO Simula motor	Sort	Sort	16 993,00	56%	1 046 768,80
3	sov sjesstue	70	Screen Zin 125 fremeriet tung bumpprofil (Sort struktur)	160021	300	166,5	Svebøremode	ISO Simula motor	Sort	Sort	28 092,00	56%	863 231,60
4	Dusjettill bakerer	70	Dusjettill bakerer								4 500,00	56%	138 600,00
5	Montering scenens	280	Montering scenens								1 000,00	56%	122 200,00
6	Elektriker	1	Elektriker med alt av deler og samovarvorkabling								590 000,00	56%	259 600,00
7	Liftbåle og stillas	1	Liftbåle								30 000,00	56%	13 200,00
8	Fjernkontroll per	70	Fjernkontroll								400,00	56%	13 200,00
9	Demontering	1	Demontering av eksisterende solskjerming inkludert i pris								0,00	56%	0,00
10	Motorisering	1	Motorisering av Bakeringsmaskin kr 4500 per stk.								0,00	56%	0,00
11	Et til bakerer	1	System til bakerer av kaffegr								0,00	56%	0,00
12	Ny Terrassemøble	1	Ny Terrassemøble til bakerer der det mangler møblene kr 14 900 per stk ferdig montert.								0,00	56%	0,00
13	Kjøkken, sov sjesstue, Sjue	280	ISO Simula motor (Motorer og elektronikk)								4 375,00	55%	55 1250,00
Sum totalt (inkl. mval)											9 289 850,00		
Ordre rabatt											- 5 190 000,00		
Totalt (inkl. mval) NOK											4 099 750,00		

Aleksander NordVehaug
 Bærum Solsklerning v/ Kristiansen Group AS

**VEDTEKTER
FOR
JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I**

Vedtatt i sameiermøte den 28.04.2004 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, og med siste endringer pr. 11. april 2019 i h.h.t. den nye eierseksjon av 16. juni 2017 nr. 65.

**§ 1
NAVN OG FORMÅL**

Jongskollen boligsameie 1 består av 70 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21.11.1975, dagboknr 18325. Hver seksjons brøk utgjør 1/70.

I sameiet inngår eiendommen Jongsstubben 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og 23 i gnr 49, bnr 138 og 8/20-deler av fellesarealet i gnr 49, bnr 136 i Bærum.

Sameiet har til formål å ivareta sameierens fellesinteresser og administrasjonen av denne eiendom i Bærum kommune med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2
SEKSJONENE**

Til enhver eiendomsandel hører eksklusiv bruksrett til en bolig og to boder i kjelleren. En del eiendomsandeler omfatter også biloppstillingsplass, enten med carport eller med påstående garasje. Garasjen eies av vedkommende som disponerer plassen. Garasjen kan overføres til andre seksjonseiere. Også bruksrett til carport kan overdras.

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

Videre hører til hver ideelle eiendomsandel 1/70-del av 8/20-deler av fellesarealet gnr 49, bnr 136 i Bærum. Dette arealet benyttes og utnyttes i overensstemmelse med vedtak som blir truffet mellom sameierne av nevnte fellesareal. Dette er:

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

Styret i Jongskollen Boligsameie I har ugjenkallelig fullmakt til å representere boligsameiets eiere i fellesarealsameiet.

En ideell eiendomsandel sammen med eksklusiv bruksrett til én bolig, boder, eventuelt biloppstillingsplass benevnes seksjon, og eieren av en seksjon benevnes som seksjonseier.

**§ 3
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.
LADING AV EL BILER OG HC TILGANG TIL PARKERINGSPLASSER**

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Ingen juridiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Dette gjelder dog ikke for seksjonene 2,3,4,6,7,8,10,11,12,13,14,16,17,18,20,21,22,24,25,26,27,28,30,33,35,36,37,39,40,41,43,45,47,48,51,52,53,54,57,59,60,61,62,65,66,68,69,70.

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

Ved utleie skal leiekontrakten inneholde henvisning til husordensreglene. Disse skal overleveres leieboeren med pålegg om at de skal etterkommes. Dersom leieboeren ikke behersker norsk, skal husordensreglene ved utleierens forføyning oversettes til et språk leieboeren behersker.

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

Det er for tiden ikke mulighet for å etablere ladestasjoner i sameiet for di dette vil utløse svært store kostnader for fellesskapet. Dette antas å utgjøre saklig grunn for å nekte. Styret følger utviklingen i tiden fremover for å løse en slik ordning.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt handicapplass å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

**§ 4
FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne med 1/70 part på hver.

I tillegg betaler carportbrukerne 6,5 % og garasjeeierne 2,5 % av det månedlige beløp for disponering av biloppstillingsplass. Beløpet avrundes til nærmeste 5 kroner.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige seksjoner.

Alle seksjonseiere plikter i tillegg til de ordinære fellesutgiftene å betale et beløp som fastsettes årlig av styret for vedlikehold av fellesarealene. Seksjonseiere som deltar eller er representert ved leietaker e.l. på dugnad eller lignende vedlikeholdstiltak, kan fritas for denne betalingsplikten. Styret kan ikke gi betalingsfritak for seksjonseiere som ikke er registrert som møtende dugnad, uansett om årsaken er sykdom, arbeid, fravær eller annet.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5 VEDLIKEHOLD

§ 5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører, samt vedlikehold av dets bevegelige deler innvendig.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, også utskifting av vinduer, terrassedører og sluk med grenrør til hovedledning. Sameiet organiserer slik utskifting, og den enkelte seksjonseier betaler for dette som tidligere praktisert.

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. I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

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.

Garasjene vedlikeholdes av garasjeeierne. Styret i sameiet kan gi garasjeeierne pålegg om å opprettholde akseptabelt vedlikehold av garasjene – og eventuelt foreta utskifting av garasjene.

§ 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder. Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 5.3. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av den nye lovens § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

§ 5.4. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 5.2, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 5.5. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter § 5.3 og § 5.4 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheter og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheter eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter § 5.3 eller § 5.4 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Sameiermøte kan med alminnelig (simpelt) flertall fastsette ekstraordinære a-konto innbetalinger for å øke sameiets inntekter.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erververe av en seksjon må søke om samtykke til overtakelse, og samtykke er nødvendig for å få tinglyst overdragelsen. Styret er bemyndiget til å gi samtykke til overdragelse, og erververen av seksjonen betaler et overdragsesgebyr som fastsettes av styret. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi slikt samtykke.

§ 8 STYRET

Boligsameiet skal ha et styre bestående av en leder og 3 – 5 styremedlemmer med 2 vararepresentanter.

Styremedlemmene og varamedlemmene velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år om gangen. Det velges to eller tre nye styremedlemmer og to varamedlemmer hvert år alt etter hvor mange som trer ut av styret. Styrets leder velges særskilt for et år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9 STYRETS OPPGAVER OG KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal ajourføre oversikt over hvem som har bruksrett til carporter og hvem som eier garasjer.

Styret gis fullmakt til å innføre merking og skilting på eiendommen og iverksette borttauing av ulovlig parkerte biler, vrak, uregistrerte biler eller biler som hindrer uttrykning, uttrykingskjøretøy og brøytebiler m.v. Styret har fullmakt til å gi parkeringsregler for sameiet.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene eller godkjennes på påfølgende styremøte.

§ 11 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet. Siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet av det ordinære sameiermøtet er 31. januar hvert år.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom det ikke innkalles til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor
- Valg av valgkomité
- Driftsbudsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Vedlikehold som ikke går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som ikke representerer noen standardheving, kan vedtas med alminnelig (simpelt) flertall - uansett kostnad.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14 OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt, bortsett fra for kommunalt eide seksjoner.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være godkjent registrert eller statsautorisert revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende eierseksjonen, eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20 OVERFØRING AV BRUKSRETT TIL CARPORTER

Med henvisning til oppdelingsbegjæring av 1975 er det gjort følgende endringer med hensyn til bruksrett til carporter:

- Bruksretten til carport nr 1 er ved egen avtale mellom de berørte sameierne datert 5. juli 1999 overført fra seksjon nr 16 til seksjon nr 3.
- Bruksretten til carport nr 10 er ved egen avtale mellom de berørte sameierne datert 5. juli 1999 overført fra seksjon nr 13 til seksjon nr 16.

Styret har ugjenkallelig fullmakt til å godkjenne slike overdragelser av bruksrett, oppdatere denne paragrafen i vedtektene og sørge for at vedtektene til enhver tid er registrert i Foretaksregisteret. Alle slike endringer og registreringer skjer for de berørte sameiernes regning og risiko. Kopi av alle avtaler om overdragelser som nevnt i denne paragraf skal sendes til styret.

§ 21 REGISTRERING OG RETTSVERN

Boligsameiets vedtekter skal registreres i Foretaksregisteret, jfr Lov om eierseksjoner § 11.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse ovenfor, har uten tinglysing rettsvern mot sameiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen gjelder ikke panterrett, jfr Lov om eierseksjoner § 28.

§ 22 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 23 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §26 og §27.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 24

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

HUSORDENSREGLER

for

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

(med endringer sist vedtatt på årsmøte 25.4.2013)

1. Den grunnleggende regelen for alle beboerne i sameiet må være å vise hensyn til hverandre. Ro og orden er et nødvendig bidrag til trivsel og godt naboskap.
2. Om natten, etter kl 23.00, bør gatedøren være låst.
3. Trappegangen skal vaskes hver uke. Hver oppgang kan innrette seg som det passer, enten ved leiet hjelp eller ved at hver leilighet tar sin tårn. Det bør dog fastsettes faste vaskedager.
4. Fellesrommene i kjellerne skal ikke benyttes som lagerplass for beboerne, bortsett fra oppbevaring av sportsutstyr og barnevogner. Sesongbetont sportsutstyr skal stues vekk i den tid av året det ikke brukes.

Andre gjenstander som oppbevares i fellesrommene i kjellerne, kan kastes av styret uten varslings på forhånd. Dersom styret får kunnskap om hvem som har hensatt gjenstander på fellesarealer og som påfører sameiet kostnader, kan styret kreve at vedkommende seksjonseier dekker sameiets utgifter med tillegg av et gebyr som fastsettes av styret.

5. Det som oppbevares i bodene må ikke ved lukt eller fuktighet sjenere omgivelsene eller skade bygningen. Lufterventiler i fellesrom og boder skal holdes lukket i vinterhalvåret og åpne i sommerhalvåret.
6. Sjøppelrom og sjøppelstativ skal holdes rene. Alt søl må unngås. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn eller legges i plastposer. Glassavfall og andre skarpe gjenstander må pakkes særlig omhyggelig. Avfallet skal legges i de merkede sekkene som deles ut av renovatøren to ganger pr år.

Dersom det er nødvendig å kaste annet avfall enn husholdningsavfall som f.eks i forbindelse med opprydding, flytting m.v., kan merkede renovasjonssekker kjøpes i ruller a fem stk i de fleste dagligvareforretningene i Bærum.

Alt papir m.v skal legges i de oransje sekkene som benyttes for papirinnsamling. Det skal ikke legges plast, plast- og aluminiumsbelagt papir i disse sekkene. Drikkekartong må legges i egen plastpose før den plasseres i innsamlingssekken. Har du mer papir enn du får i sekkene, kan dette bantes godt sammen og settes sammen med sekkene. Det samme gjelder kartong og annen stor emballasje. Papirinnsamlingen utføres hver måned av Norsk Gjenvinning på oppdrag fra Bærum kommune. Hentetabell som viser hvilke datoer papirinnsamlingen skjer blir distribuert ved årsskiftet.

Juletrær må den enkelte sørge for å få hugget opp og kastet/brent. Det må ikke kastes juletrær, planteavfall og lignende på plenen eller andre uteområder.

Løst gods eller avfall i umerkede sekker vil ikke bli tatt med av renovatøren med mindre det gjøres avtale med renovatøren om avhenting mot betaling.

Tiloversblevne, ledige sekker må tas vare på til bruk ved ekstraordinære behov, f.eks etter langhelger og lignende. Renovatøren har plikt til å kjøre bort merkede sekker selv om antallet overstiger det normale.

Det er ikke tillatt å benytte sjøppelrommene til hensetting av sportsutstyr eller annet, og adkomsten til sjøppelrommene skal til enhver tid være uhindret. Foreldre bes påse at deres barns leke-/sportsutstyr ikke blir hensatt her.

Parafinfat tillates ikke hensatt i noen del av inngangspartiet, jfr brannforskriftene. I boligblokker kan hver husstand oppbevare inntil 10 liter B-væske (parafin) eller 50 liter C-væske (diesel).

7. Risting av tepper og lignende fra vinduer eller veranda er ikke tillatt. Lufting av tøy eller tørking av vask er tillatt på veranda når tøyet henges så lavt at det ikke rager over verandaens rekkverk. For øvrig må banking av tepper og lignende foregå utendørs slik at det ikke er til sjenanse for andre.

Med unntak for elektrisk grill eller gassgrill er det ikke tillatt å foreta grilling på verandaen. Bruk av grill medfører stort ansvar og en naturlig følge av grilling på verandaer er at naboer blir påført røyk- og luktplager. Grilling bør derfor skje i samråd og forståelse med naboene.

8. Omfattende betongarbeider/boring

Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter skal varsles ved skriftlig oppslag i egen oppgang og nabooppgangene minimum to døgn før arbeidet igangsettes. Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes.

9. Det må vises forståelse for barns lek på eiendommen, og foreldrene må påse at barna ikke leker i oppganger og kjellerrom, kaster/sparker bal mot vegg eller spiller fotball i Jongsstubbene. Grøntarealer kan disponeres til lek, dog ikke til fotballsparking og sykling.
10. Carporteiere plikter å holde sin carport rent og fri for alle gjenstander, herunder også gjenstander som er knyttet til selve bilen. Husk at det gjelder inngangspartiet for oss alle. Rusing av motor og tomgangskjøring for oppvarming er forbudt på hele eiendommen.

Parkering foran inngangspartiene er ikke tillatt, bortsett fra ved av- og påstigning og av- og pålesing. Parkering må ikke hindre fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, snørydding, bruken av biloppstillingsplasser mv.

Det er kun tillatt å oppbevare bil og tilbehør til bil i garasjen. Tilbehør til bil vil si dekk, takstativ, takboks m.v. En bil med "normal" størrelse skal under enhver omstendighet ha plass til å parkere i garasjen.

11. Det tilpliktes alle å verne om sameiets bygning, grøntanlegg m.v. Således må ikke sykler, ski, kjelker m.v hensettes mot vegg eller dør, ute eller inne, slik at sår og merker oppstår. Hunde- og katteeiere må påse at deres firbente venner ikke benytter inngangspartier, fasader, grøntanlegg eller småbarns lekesteder til avtrede. Ekskrementene skal tas vare på i dertil egnede plastposer og legges i

søppelsekkene. Hunder skal føres i bånd og være under kontroll på sameiets eiendom.

12. Fryse-/kjøleenhet kan plasseres i egen kjellerbod, og skriftlig melding om dette må sendes til styret. Ønskes den plassert utenfor boden, må tillatelse innhentes fra samtlige beboere i oppgangen.

13. Ønskes strømforsyning til fryse-/kjøleenhet eller motorvarmerkontakt tilknyttet gårdens elektriske anlegg, må tillatelse innhentes fra styret, og opplegget utføres av autorisert installatør. Felles stikkontakter i fellesrommene i kjelleren tillates ikke benyttet for tilkopling av fryse-/kjøleenhet eller motorvarmerkontakt.

Strømforbruket som er knyttet til gårdens elektriske anlegg belastes sameierne. Styret fastsetter den årlige avgiften og sender regning etterskuddsvis ved årsskiftet. Enhver endring i uttak av strøm fra gårdens elektriske anlegg til ovennevnte formål skal rapporteres skriftlig til styret.

14. Oppgangene kan etter skriftlig søknad til styret montere utvendige vannkraner. Frostsikker utførelse skal benyttes, og styret vil angi tekniske spesifikasjoner ved behandling av søknaden.

Beboerne i de oppgangene som har montert utvendige vannkraner må selv sørge for å anskaffe og oppbevare hageslange med tilbehør. I tillegg må beboerne i Jongsstubbyen 21, der det ikke er montert frostsikker utførelse, sørge for at røropplegget tømmes for vann om høsten, slik at det ikke oppstår frostskafer og lekkasjer.

Alle vannkranene er sameiets eiendom og kan benyttes av alle sameierne. Det er ikke lagt noen begrensninger på bruken av vannkranene, men bilvask må foregå utenfor de respektive beboernes innganger. Misbruk kan medføre at styret treffer tiltak som regulerer bruken av disse slik at det ikke er til sjenanse for andre.

15. Fjerning og beskæring av busker og trær på sameiets fellesarealer skal kun skje i regi av styret.

16. Det er ikke tillatt å skyte opp eller benytte noe form for fyrverkeri e.l nærmere enn 50 m fra boligblokken.

17. Sameierne plikter til enhver tid å merke sin postkasse og ringeklokke/porttelefonanlegg på en slik måte at det samsvarer med de andre i oppgangene og slik at det gir et helhetlig og ordentlig inntrykk. Dette gjelder ikke minst ved utleie.

18. Ved selvtøkt eller annet brudd på sameievedtektene og husordensreglene må den eller de som har begått selvtøkt eller brudd på sameievedtektene og husordensreglene rette opp skaden, eventuelt betale erstatning for det som er beskadiget til sameiets felleskasse. Erstatning skal kun benyttes i de tilfellene der styret anser det som upraktisk å rette opp skaden. Erstatningen skal stå i forhold til gjenanskaffelsesverdien for det som er ødelagt. Dersom sameiet pådrar seg utgifter ved sameiers brudd på sameievedtekter og/eller husordensregler, må slike utgifter dekkes av vedkommende sameier.



PROTOKOLL

FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE

Den 18.04.2024 ble det avholdt ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie på Jong Skole.

1. KONSTITUERING

Til stede var 33 sameiere og 5 med fullmakt, totalt 38 seksjoner var representert.

Hiwa Ebrahimi ble valgt til møteleder.

Hiwa Ebrahimi ble valgt til referent.

Torstein Sandvin Groven ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr 858 445,- ble enstemmig godkjent. Resultatet føres mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styre honoraret fastsettes til kr. 120 000,- for perioden fra ordinært sameiermøte i 2023 til ordinært sameiermøte i 2024.

5. BUDSJETT FOR 2024

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 7 innkomne forslag.

Sak 6.1 Bytte av revisor

Forslag til vedtak; Årsmøte vedtar bytte av revisor fra Nitschke AS til BDO.

Saken ble vedtatt enstemmig.

Sak 6.2 og 6.3: Endring i Husordensreglene

Saken ble diskutert, og årsmøte kom frem til følgende vedtak:

Alle seksjonseiere får mulighet til å melde inn forslag til nye husordensregler. Alle forslag må være framme innen 1.mai.2024. Et revidert forslag til husordensregler vil legges frem på neste årsmøte.

Sak 6.4 Solskjerming/markiser

Forslag til vedtak: Styret ber om tilslutning fra årsmøte til å jobbe videre med prosjektet, og innhente tilbud som skal legges frem for avstemming på neste årsmøte.

Saken ble vedtatt med 33 stemmer for og 5 stemmer mot.

Sak 6.5 Elbil ladere

Forslag til vedtak: Styret gis frihet til å velge den leverandøren som gir den beste tjenesten innenfor dagens rammer.

Saken ble vedtatt enstemmig.

Sak 6.6 skifte farge på fasade: dette forslaget ble trukket tilbake av styret.

Sak 6.7 Endre signeringsretten

Forslag til vedtak: følgende tekst skal legges til i vedtektene:

Sameiet endrer signeringsretten sin fra hele styret må signere til styreleder og et styremedlem signere i fellesskap.

Forslaget ble vedtatt enstemmig.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges 4 medlemmer til styret, samt 2 varamedlemmer.

Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

- Lene Henriksen, styreleder for 1 år
- Øyvind Dyrhaug, styremedlem for 2 år.
- Torjus Mjelde Grimsrud, styremedlem for 2 år.
- Hanne K. Lundervold Holtan, styremedlem for 1 år

- Cathrine Løhren, varamedlem for 1 år
- Sigrid Brynstad, varamedlem for 1 år

Årsmøte godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

- Styrets leder, Lene Henriksen (valgt for 1 år)
- Styrets nestleder, Øyvind Dyrhaug (gjenvolgt for 2 år)
- Styremedlem, Torjus Mjelde Grimsrud (valgt for 2 år)
- Styremedlem, Hanne K. Lundervold Holtan (valgt for 1 år)
- Styremedlem, Ole Knudsen (gjenværende 1 år)

- Varamedlem, Cathrine Løhren (gjenvolgt for 1 år)
- Varamedlem, Sigrid Brynstad (valgt for 1 år)

Valgkomiteen bestod av 3 medlemmer i 2023:

- Vigdis Brattaas
- Terje Løkke Johansen
- Rolf Gunnar Bjerkebæk

Det ble valgt 3 nye medlemmer til valgkomiteen:

- Mette Karoline Hagen
- Lars Eliasson
- Liv Marit Rui

I henhold til vedtektenes § 3-5 utpeker valgkomiteen sin egen formann.

Sandvika, den 18. april 2024

Hiwa Ebrahimi

Torstein Sandvin Groven



Årsmøte 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Jongskollen Boligsameie 1



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Jongskollen boligsameie 1.

Velkommen til årsmøte, torsdag, 18.april, kl. 18.00 på Jong skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jongskollen boligsameie 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

Dato: 18.04 2024 kl. 18:00

Sted: Jong skole

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 858 445,- godkjennes. Resultatet føres mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 120 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 8 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges en styreleder for ett år, tre medlemmer til styret for to år og 2 varamedlem for ett år. Innstilling fra valgkomiteen blir lagt frem på årsmøtet.

Med vennlig hilsen for styret

Jong, 2.april 2024

Lene Henriksen
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og forslag til budsjett 2024
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2023 FOR JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Jongskollen Boligsameie I ligger i Bærum kommune, og har org.nr 971 258 411. Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:			
Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Lene Henriksen	2023	1
Styremedlem	Ole Knudsen	2023	2
Styremedlem	Oda Bergseth	2023	2
Styremedlem	Øyvind Dyrhaug	2022	2
Styremedlem	Sigrild Brynestad	2023	1
Varamedlem	Cathrine Løhren	2023	1
Varamedlem	Hanne Lundervold Holtan	2023	1

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved ansattelser.

VALGKOMITE:

Vigdis Brattaas, Terje Løkke Johansen og Rolf Gunnar Bjerkebæk har fungert som valgkomité i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 styremøter, hvor flere saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- **Saker relatert til daglig drift:**

Samarbeid med vaktmester: Styret har i løpet av året samarbeidet tett med vaktmester i forbindelse med oppgaver som trengs å gjøres som en del av den daglige driften. Eksempler på oppgaver er bytting av lyspærer, flytting av søppelcontainere, sjekking av boder/fellessområder og vedlikehold av fellesareal.

Brøyt: Styret har i vinter vært i tett dialog med firmaet som har ansvaret for brøyt og strøing hos oss. Styret har vært tett på og vært tydelige på hva de forventer i henhold til avtalen gjort med firma. Styret er ikke fornøyd med jobben gjort av dette firmaet hverken i år eller i fjor, og er derfor i prosess med å hente inn flere anbud. Styret vil ta stilling til de ulike anbudene når de kommer og etter det gjøre en beslutning knyttet til brøytning som vil gagne hele sameiet. Styret avventer tilbud fra et par aktører og er forberedt på at en bedre løsning kan medføre høyere kostnader.

El-bil lading og Elway:

Styret har i løpet av høsten hatt tema el-bil lading og Elway oppe til diskusjon gjentatte ganger. Det har vært utfordringer i for bindelse med overgang til ny modell/ ordning for lading. Dette har ført til at styret har hatt tett dialog med Elway, noe som etter hvert førte til at vi skjønte vi måtte se på dette nærmere, og at vi fremmer dette som en sak på årsmøtet.

Dugnader og i varetakelse av fellesarealer:

Styret deltok på dugnad i mai, som forrige styret var ansvarlige for. Videre har styret sørget for at det ble en endring i beplantning i inngangspartiet i tett samarbeid med en av sameierne i blokken. Styret arrangerte så en høstdugnad hvor rydding av fellesarealer var i hovedfokus, dette fordi styret så at mye av fellesarealene ble brukt til oppbevaring av private eiendeler som ikke hadde plass eller tillatelse til å bli oppbevart i felles arealer.

- **Saker relatert til vedlikehold:**

Utskifting av vinduer:

I et samarbeid med Signum, som også skiftet ut vinduer hos flere sameier, har styret sørget for at vi har fått byttet vinduer. Det er byttet ut vinduer i alle kjellere, dette var nødvendig da det ikke var gjort før. I tillegg er de vinduene på toppen av oppgangene hvor dette var nødvendig byttet ut.

Ventilasjon:

Styret har etter innstillingen fra årsmøtet i fjor, knyttet til dårlig inneluft og manglende trekk i peis, hentet inn anbud og sørget for at vi får en gjennomgang av ventilasjonssystemet i sameiet. Vi vil samtidig få dette renset, gjennomgangen vil skje i uke 15-17. I den forbindelse må 'Aktiv Ventilasjon' sikres tilgang til alle leiligheter, og de vil ha med seg noe utstyr for å kunne gjøre umiddelbare utbedringer. Det vil bli utarbeidet en rapport for hver leilighet etter gjennomgangen, og om det kreves utbedringer eller endringer blir det opp til den enkelte eier å gjennomføre disse innen en fastlagt tidsfrist.

Belysning i oppganger og utendørs (over innganger og i carporter):

En del av belysningsarmaturene er gått ut av produksjon og tilgang til nye glass som erstatning for ødelagte er vanskelig. Flere klager over dårlig lys i kjøveleien og pareringsområdet. Styret vurderer derfor å sette i gang fornyelse av belysningen ute og i oppgangene. Endelig plan og eventuelle tiltak utføres av kommende styre.

Mur/murpuss langsmed bakken på bygget og utstikkere:

Det er utfordringer knyttet til vedlikehold av bygningsmassen i overgangen mellom bakke og vegg. Her faller murpuss letter av og det oppstår skader. Dette ble fremme som en problemstilling til styret av noen sameiere. Styret har sett på og diskutert saken og den vil bli løftet opp som en nødvendig vedlikeholds sak i forbindelse med overgang til nytt styre fra mai -24.

- **Andre saker:**

Bytte av forretningsfører:

Styret har vært i en prosess rundt forretningsfører dette året. Styret har vært fornøyd med deler av det tilbudet Boalliansen har gitt sameiet, men totalpakken har aldri falt på plass. Styret har derfor i høst vært igjennom en prosess hvor de fikk tilbud og informasjon fra en annen aktør, parallellt med at det var en tett dialog med Boalliansen rundt arbeidet med å få totalpakken på plass. Konklusjonen ble at styret besluttet å vedta et bytte av forretningsfører. Fra 1.juli -24 vil sameiet dermed få ny forretningsfører. Styret konkludert med at sameiet fikk et godt tilbud fra SOLIBO, med en helhetlig pakke med hjemmeside, styreportal og forretningsførsel, og takket ja til dette. Styret kan også informere om at Boalliansen ble kjøpt opp av USBL før årsskifte, noe som gjør at endringer for hele sameiet ville kommet uansett.

Styrets engasjement i nærområdet:

Styret har engasjert seg i gangveien som starter nær innkjøringen til vår blokk og fortsetter ned bakken til Montesorri-barnehagen. Denne har status som turvei, det vil si at vær og vind gjør det det vil med veien. Kommunen oppfatter ikke at den har noe ansvar for gangveien. Imidlertid fylles det pukk i de grønne kassene øverst og nederst. Brøytning og strøing gjøres på dugnad og de siste årene har dette fungert bedre og bedre. Sameiet har altså ikke noe formelt ansvar, men det er likevel i vår interesse at gangveien kan brukes trygt året rundt. Turen til Sandvika jernbanestasjon og Storsenteret forkortet med 5 minutter. Det er 10 min hver dag, en time per uke og en arbeidsuke per år! Derfor oppfordrer styret alle til å bruke veien, og gjerne bidra med måking og strøing i vintersesongen.

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Vernerunde

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 70 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 49/138 og har følgende adresse: Jongsstubbyen 5-23.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, retts hjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og losøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2023 var det 1 juridisk seksjonseier, som til sammen eide en seksjon i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært Nitschke AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2023:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 858 445,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

Avdrag på lån føres i balansen og påvirker ikke resultatet, og sameiet har betalt kr 266 875,- i avdrag i 2023.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at inntående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 038 698,- per 31.12.23. Se note 5 for utregningen.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret.

Felleskostnadene økte med 3,5% fra januar 2024.

Avdrag på lån føres i balansen og det ventes at kr 274 567,- skal betales i avdrag i løpet av 2024 med forbehold om endringer i nedbetalingsplanen knyttet til endring i rentenivået.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Sandvika, den 26. mars 2024

I styret for Jongskollen Boligsameie I

Lene Henriksen (styreleder)

Øivind Dyrhaug

Sigrid Brynstad

Ole Knudsen

Oda Bernadette Bergseth

Årsregnskap 2023

Jongskollen Boligsameie I

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 971 258 411

RESULTATREGNSKAP					
Jongskollen Boligsameie I					
	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	3 801 316	3 617 913	3 785 900	3 921 352
Innkrevde felleskostnader eks vedl.I		3 671 001	3 487 937	3 670 000	3 590 352
Fellesskostnader carport		114 295	114 043	114 300	114 240
Fellesskostnader garasje		16 020	15 932	1 600	16 000
Innkrevd andel internett		0	0	0	200 760
Andre inntekter		0	4 000	4 000	0
Annen driftsrelatert inntekt		0	4 000	4 000	0
Sum driftsinntekter		3 801 316	3 621 913	3 789 900	3 921 352
Lønn og personalkostnader	2	114 100	42 788	114 100	136 920
Styre honorar		100 000	90 000	100 000	120 000
Arbeidsgiveravgift		14 100	12 690	14 100	16 920
Tilb.f. avsetn. styrehonorar		0	-59 902	0	0
Driftskostnader	2	1 942 547	1 929 797	1 882 300	2 444 700
Elektrisitet		156 528	150 940	170 000	155 000
Renovasjonsavgift		273 312	265 241	281 000	310 000
Vann- og avløpsavgift		533 056	452 719	489 000	605 000
Feliseavgift og tilsyn lidsted		15 016	8 623	10 000	17 000
Renhold		141 874	162 672	150 000	157 000
Vaktmestertjenester		170 176	203 558	200 000	150 000
Containerleie		20 570	0	0	20 000
Driftsmateriale		900	0	0	0
Drift/vedlikehold VVS		6 963	0	0	20 000
Drift/vedlikehold brannsikring		0	0	0	50 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		0	0	0	250 000
Honorar revisjon		22 375	21 750	22 000	24 000
Forretningsførerhonorar		91 508	192 686	90 300	95 000
Honorar for økonomisk rådgivning		2 441	5 000	10 000	10 000
Honorar for juridisk bistand, fradrag		0	12 125	0	0
Teknisk rådgivning		1 725	15 625	0	20 000
Data/EDB kostnad		2 087	4 709	5 000	3 500
Internett / TV		200 760	200 985	201 000	210 800
telefon		0	320	0	0
SMS		40	0	0	200
Porto		0	1 663	0	0
Kontingent, fradragsberettiget		17 500	0	0	21 000
Forsikringspremie		261 247	222 648	250 000	300 000
Årsmøter / Generallforsamlinger		7 000	0	0	8 500
Øres avrundning		33	-2	0	0
Bank og kortgebyr		6 870	5 135	4 000	6 400
Fakturagebyr		1 180	0	0	0
Annen kostnad		9 385	3 401	0	11 300
Reparasjon og vedlikehold	3	302 175	4 405 854	635 000	350 000
Reparasjon og vedlikehold bygning		201 478	25 126	400 000	230 000
Drift/vedlikehold elektro		2 425	19 085	0	20 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		16 978	185 854	160 000	20 000
Kostnader dugnader		7 404	3 951	5 000	10 000
Snerydding, strøing, feiing		73 890	56 611	70 000	70 000
Annen ekstraordinær inntekt		0	4 115 227	0	0
Sum driftskostnader		2 358 822	6 378 438	2 631 400	2 931 620
Driftsresultat		1 442 494	-2 756 525	1 158 500	989 732

RESULTATREGNSKAP

Jongskollen Boligsameie I

Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt	17 809	1 822	5 000	15 000
Annen renteinntekt	3 654	0	0	0
Renteinntekter bank	14 155	1 822	5 000	15 000
Annen finansinntekt	-70	1 015	0	0
Annen finansinntekt	-70	1 015	0	0
Annen rentekostnad	601 287	372 204	518 000	670 313
Annen rentekostnad	224	0	0	0
Renter lån HB 8398.72.09065	601 063	372 204	518 000	670 313
Annen finanskostnad	500	235	0	0
Annen finanskostnad	500	235	0	0
Resultat av finansposter	4 -584 048	-369 602	-513 000	-655 313
Resultat før skattekostnad	858 445	-3 126 127	645 500	334 419
Resultat	858 445	-3 126 127	645 500	334 419
Årsresultat	5 858 445	-3 126 127	645 500	334 419
OVERFØRINGER				
Overført til udekket tap	-858 445	3 126 127	0	0
Overføringer annen egenkapital	-858 445	3 126 127	0	0
Sum overføringer	858 445	-3 126 127	0	0

BALANSE

Jongskollen Boligsameie I

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 6	18 698	41 193
Kundefordringer		18 698	41 193
Andre kortsiktige fordringer	2, 6	139 279	129 386
Lønnsforskudd		0	102 690
Andre forskuddsbetalte kostnader		139 279	26 696
Sum fordringer	5	157 977	170 579
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 211 435	652 008
Bankinnskudd HB 8398 11 88406		789 548	134 528
Sparekonti HB 8398 11 88422		417 583	464 412
Bankkonto DNB 7131.05.24098 (driftskonto)		0	8 069
Skattetrekkkonto HB 8398 11 88414		4 304	45 000
Sum omløpsmidler	5	1 369 412	822 587
Sum eiendeler		1 369 412	822 587

BALANSE			
Jongskollen Boligsameie I			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-8 893 476	-9 751 921
Opptjent sameierkapital		-8 893 476	-9 751 921
Sum opptjent egenkapital		-8 893 476	-9 751 921
Sum egenkapital	5	-8 893 476	-9 751 921
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 932 174	10 199 049
HB lån 8398 72 09065		9 932 174	10 199 049
Sum annen langsiktig gjeld	8	9 932 174	10 199 049
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	51 061	295 262
Leverandørgjeld		51 061	295 262
Skyldig offentlige avgifter	9	5 710	57 690
Forskuddstrekk		4 300	45 000
Skyldig arbeidsgiveravgift		1 410	12 690
Annens kortsiktig gjeld	9	273 942	22 507
Påløpt rente		59 639	2 851
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		214 303	0
Annens kortsiktig gjeld		0	19 656
Sum kortsiktig gjeld	5, 9	330 714	375 459
Sum gjeld		10 262 888	10 574 508
Sum egenkapital og gjeld		1 369 412	822 587

Sandvika, 04.04.2024
Styret i Jongskollen Boligsameie I

Øivind Dyrhaug
styremedlem

Lene Henriksen
styreleder

Sigrid Brynestad
styremedlem

Ole Knudsen
styremedlem

Oda Bernadette Bergseth
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk 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 o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. 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 fortløpende 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 fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets lønnskostnader gjelder styrehonorar med tillegg av arbeidsgiveravgift for perioden 2022 - 2023. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning

I 2022 har det ved en feil blitt utbetalt styrehonorar for 2023 til styret. Som følge av dette vil det ikke bli som normalt utbetalt styrehonorar i mai 2023. Utbetalingen er ført som en fordring i balansen, mens kostnaden blir kostnadsført i 2023-regnskapet.

Honorar til revisor utgjør kr 22 375.

NOTE 3 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 302 175,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding og mindre reparasjoner.

NOTE 4 FINANSINTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 17 739,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 601 787,-, hvorav kr 601 063,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 5 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 8 893 476,- korrigert for faktisk resultat 2023. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-9 751 921	-6 625 794
Fra årets resultat	858 445	-3 126 127
Faktisk egenkapital hittil år	-8 893 476	-9 751 921

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innstående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 038 698,- per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	18 698	41 193
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	139 279	129 386
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 211 435	652 008
Sum omløpsmidler	1 369 412	822 587
Leverandørgjeld	-51 061	-295 262
Skattetrekk og andre trekk	-4 300	-45 000
Skyldige offentlige avgifter	-1 410	-12 690
Annen kortsiktig gjeld	-273 942	-22 507
Disponible midler	1 038 698	447 128

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer består av felleskostnader til gode kr 18 698.

Forskuddsbetalt kostnad på kr 139 279 gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring og TV/Internett som er betalt i 2023, men som vedrører 2024.

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 207 131,- disponibelt på konto ved utgangen av året. Beløp på skattetrekkkonto er ikke disponible midler, men avsatt for betaling av skattetrekk.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Driftskonto Handelsbanken	789 548	134 528
1921	Sparekonti	417 583	464 412
1923	DNB Driftskonto	0	8 069
1950	Skattetrekk	4 304	45 000
		1 211 435	652 008

NOTE 8 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.
Lånnummer: 8398.72.09065
Låntype: Annuitet, 12 terminer årlig med flytende rente.
Nominell rente: 6,850 %
Effektiv rente: 7,080 %
Innfrielsesdato: 30.07.2042
Opprinnelig lånebeløp: 9 909 414

IB 2023	10 199 049
Nedbetalt i år	-266 875
Sum lån	9 932 174

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.
- Skattetrekk og andre trekk; Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin og trukket fagforeningskontingent.
- Skyldige offentlige avgifter; Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
- Annen kortsiktig gjeld gjelder påløpte rentekostnader lån for 4. kvartal 2023 som er trukket januar 2024, samt strømfakturaer for desember 2023 mottatt i 2024.

NITSCHKE

NITSCHKE AS
 Vollsveien 17B
 Postboks 353, 1326 Lysaker
 Telefon: +47 67 10 77 00
 E-post: post@nitschke.no
 Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
 Medlemmer av Den norske Revisorforening
 Independent member of GGI
 www.nitschke.no

Til årsmøtet i Jongskollen Boligsameie I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jongskollen Boligsameie I som viser et overskudd på kr 858 445. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

NITSCHKE

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Lysaker, 4. april 2024

NITSCHKE AS



Tor Egil Solli
 statsautorisert revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 – Bytte av revisor (alminnelig flertall)

Saksgrunnlag: I forbindelse med bytte av forretningsfører fra Boalliansen til Solibo fra 1.juni foreslår styret et bytte av revisor. Jongskollen Boligsameie I betaler i dag kr 22 375,- i revisjon. Ved å bytte til BDO som er Solibo sin samarbeidspartner vil kostnadene med revisjon reduseres til 9 013,- Dette vil gi sameiet en besparelse på ca. kr 13 362,- i året ved å bytte revisjonsselskap

Styrets forslag til vedtak: Jongskollen Boligsameie vedtar å bytte revisor fra Nitschke AS til BDO.

Sak 6.2 – Endring i Husordensreglene (alminnelig flertall)

Saksgrunnlag: Styret foreslår en del endringer i husordensreglene da styret opplever flere av disse som utdaterte. I forslaget til nye husordensregler vedlagt er følgende punkter revidert: 2, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 14 og 16. Styret foreslår at alle leser igjennom disse og er det innsigelser til de nye forslagene til formulering så må de bli presentert på årsmøtet.

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår at årsmøtet godkjenner endringene i Husordensreglenes punkter nevnt over i saksgrunnlag, og godkjenner vedlagte Husordensregler.

Sak 6.3 – Fjerning av punkt 12 og 13 i Husordensreglene (alminnelig flertall)

Saksgrunnlag: Styret foreslår å fjerne punkt 12 og 13 i Husordensreglene, som handler om å ha fryse/kjøleenheter i egen kjellerbod. Bakgrunnen for forslaget er HMS og brannsikkerhet.

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår at årsmøtet godkjenner endringene i Husordensreglenes og at punkt 12 og 13 dermed fjernes.

Sak 6.4 – Solskjerming/markiser: (2/3-flertall)

På årsmøtet 2023 kom det opp forslag om å modernisere dagens skrøpelige og tilfældige solskjerming. Dagens løsning er ikke tilfredsstillende og bidrar til å trekke ned gårdens helhetsinntrykk.

Styret har innhentet tilbud fra Kjells Markiser for å ha et beslutningsgrunnlag å gå videre med, vi har også forespurt andre uten å få tilbakemelding på vår henvendelse. Dette blir i så fall fulgt opp i en endelig tilbudsprosess.

Tilbud fra Kjells Markiser sommeren 2023:

NOK: 3.500.000,- inkl. MVA ferdig montert

NOK. 50.000,- pr. leilighet.

Løsning er Screens på alle vinduer på fasade V og Ø, elektrisk drevet på stuevinduerne, resten manuelt (Ikke nødvendig på fasade N. Fasade S må vurderes, men er ikke med i tilbud). Dagens løsning på balkongene beholdes, men suppleres med ny duk og generell teknisk oppgradering og supplering. Med unntak av løsningen på balkongene, er løsningen tilsvarende den dere kan se i Jongssvingen 35-37.

Styret mener solavskjerming er en del av fasaden og ønsker dette gjort som et felles prosjekt. Siden det er en løsning som skal vare over mange år er det ønskelig at dette finansieres over felleskostnadene i form av økning i fellesgjeld. Pt. ser det ut til at dette kan gjøres uten at vi øker felleskostnadene. Vi må anta prisendringer i forhold til normal prisstigning.

Styret ber om tilslutning fra årsmøtet til å gjennomføre prosjektet i kommende periode.

Styrets forslag til vedtak: Styret ber om tilslutning fra årsmøtet (ÅM) til å gjennomføre prosjektet som beskrevet i kommende periode.

Sak 6.5 El-bil ladere: (alminnelig flertall)

Elaway har endret sitt tilbud slik at dette ikke lenger tilfredsstiller sameiets behov. Dette har bl.a. medført en del feil samt usikkerhet ifm. bl.a. fakturering. Vi har også utfordringer i forbindelse med fellesladeren da Elaway ikke lenger vil håndtere denne. Elaway prøver å finne en løsning, men prosessen tar for lang tid. Styret ser alvorlig på saken og søker nå alternative leverandører som kan håndtere begge ladesystemene. Dette kan medføre at vi som leier ladeboksene må kjøpe disse ut, dersom ikke ny operatør kan overta disse. Pris for utkjøp av ladepunkt: Prisen for utkjøp er avhengig av når den enkelte avtale ble inngått. Siden dette virker å ha blitt gjort i samme operasjon, vil prisen være rimelig lik for alle impliserte. Eksempel: En ladeavtale som ble inngått 10.09.2021 gir en utkjøpspris på 9.970,- kroner pr. 13 Mars-24.

Priseksempel fra mulig ny leverandør - PlugPay:

PlugPay fungerer i grove trekk på samme måte som ElaWay gjorde før. De kan også håndtere fellesladeren, som vil tilbys til beboerne til selvkost og til andre med et påslag. PlugPay leier ikke ut ladestasjoner, så vi som har denne på leieløsning må kjøpe den ut fra Elaway. Se over. De som har kjøpt lader trenger ikke gjøre noe.

Abonnementet er på **59,- pr. Mnd pr. aktive bruker**. Fakt. skjer uten påslag (NorPool) på lik linje som i dag. Du trenger ikke å betale noe for din lader dersom den ikke er i bruk. Man kan også pause abonnementet om man er lenge borte eller har en lengre periode man ikke trenger den.

Styret venter flere tilbud og har ikke konkludert på ny leverandør, men ber om årsmøtets tilslutning om å inngå avtale på tilsvarende grunnlag. Vi ønsker å gå for den leverandøren som gir den beste tjenesten innenfor dagens rammer.

Styrets forslag til vedtak: Styret ønsker frihet til å kunne gå for den leverandøren som gir den beste tjenesten innenfor dagens rammer.

Sak 6.6 – Skifte farge fasade: (2/3-flertall)

Fargen på fasaden oppfattes av flere som kjedelig og trist. Styret anbefaler å vurdere om fasadeplatene males i forbindelse med utskifting av solskjerming, da stilas og eventuelt lift er tilgjengelig i denne perioden og vil redusere kostnadene forbundet med dette.

Styret ber om tilslutning fra årsmøtet til at kommende styre kan gjennomføre dette.

Styrets forslag til vedtak: Styret ber om tilslutning fra årsmøtet om å innhente tilbud og gjennomføre prosjektet som beskrevet over i kommende periode.

Sak 6.7 – Endre signeringsretten-tilføy i vedtektene (2/3 flertall)

Per i dag må hele styret signere på alt av avtaler. Dette kan være tungvint innimellom. Styret foreslår at dette endres til styreleder og et styremedlem i fellesskap da det vil lette jobben for styret samt er vanligere å utføre.

Styrets forslag til vedtak: Følgende tekst skal legges til i vedtektene:

Sameiet endrer signeringsretten sin fra hele styret må signere til styreleder og et styremedlem i fellesskap.

HUSORDENSREGLER

for

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

(med endringer sist vedtatt på årsmøte 25.4.2013)

1. Den grunnleggende regelen for alle beboerne i sameiet må være å vise hensyn til hverandre. Ro og orden er et nødvendig bidrag til trivsel og godt naboskap.
2. Om natten, etter kl 23.00, bør gatedøren være låst.
3. Trappegangen skal vaskes hver uke. Hver oppgang kan innrette seg som det passer, enten ved leiet hjelp eller ved at hver leilighet tar sin tørn. Det bør dog fastsettes faste vaskedager.
4. Fellesrommene i kjellerne skal ikke benyttes som lagerplass for beboerne, bortsett fra oppbevaring av sportsutstyr og barnevogner. Sesongbetont sportsutstyr skal stues vekk i den tid av året det ikke brukes.

Andre gjenstander som oppbevares i fellesrommene i kjellerne, kan kastes av styret uten varslings på forhånd. Dersom styret får kunnskap om hvem som har hensatt gjenstander på fellesarealer og som påfører sameiet kostnader, kan styret kreve at vedkommende seksjonseier dekker sameiets utgifter med tillegg av et gebyr som fastsettes av styret.

5. Det som oppbevares i bodene må ikke ved lukt eller fuktighet sjenere omgivelsene eller skade bygningen. Lufterventiler i fellesrom og boder skal holdes lukket i vinterhalvåret og åpne i sommerhalvåret.
6. Sjøpølle og sjøpøllestativ skal holdes rene. Alt søl må unngås. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn eller legges i plastposer. Glassavfall og andre skarpe gjenstander må pakkes særlig omhyggelig. Avfallet skal legges i de merkede sekkene som deles ut av renovatøren to ganger pr år.

Dersom det er nødvendig å kaste annet avfall enn husholdningsavfall som f.eks i forbindelse med opprydding, flytting m.v., kan merkede renovasjonssekker kjøpes i ruller a fem stk i de fleste dagligvareforretningene i Bærum.

Alt papir m.v skal legges i de oransje sekkene som benyttes for papirinnsamling. Det skal ikke legges plast, plast- og aluminiumsbelagt papir i disse sekkene. Drikkekartong må legges i egen plastpose før den plasseres i innsamlingssekken. Har du mer papir enn du får i sekkene, kan dette bantes godt sammen og settes sammen med sekkene. Det samme gjelder kartong og annen stor emballasje. Papirinnsamlingen utføres hver måned av Norsk Gjenvinning på oppdrag fra Bærum kommune. Hentetabell som viser hvilke datoer papirinnsamlingen skjer blir distribuert ved årsskiftet.

Juletrær må den enkelte sørge for å få hugget opp og kastet/brent. Det må ikke kastes juletrær, planteavfall og lignende på plenen eller andre uteområder.

Løst gods eller avfall i umerkede sekker vil ikke bli tatt med av renovatøren med mindre det gjøres avtale med renovatøren om avhenting mot betaling.

Tiloversblevne, ledige sekker må tas vare på til bruk ved ekstraordinære behov, f.eks etter langhelger og lignende. Renovatøren har plikt til å kjøre bort merkede sekker selv om antallet overstiger det normale.

Det er ikke tillatt å benytte søppelrommene til hensetting av sportsutstyr eller annet, og adkomsten til søppelrommene skal til enhver tid være uhindret. Foreldre bes påse at deres barns leke-/sportsutstyr ikke blir hensatt her.

Parafinfat tillates ikke hensatt i noen del av inngangspartiet, jfr brannforskriftene. I boligblokker kan hver husstand oppbevare inntil 10 liter B-væske (parafin) eller 50 liter C-væske (diesel).

7. Risting av tepper og lignende fra vinduer eller veranda er ikke tillatt. Lufting av tøy eller tørking av vask er tillatt på veranda når tøyet henges så lavt at det ikke rager over verandaens rekkverk. For øvrig må banking av tepper og lignende foregå utendørs slik at det ikke er til sjenanse for andre.

Med unntak for elektrisk grill eller gassgrill er det ikke tillatt å foreta grilling på verandaen. Bruk av grill medfører stort ansvar og en naturlig følge av grilling på verandaer er at naboer blir påført røyk- og luktpilager. Grilling bør derfor skje i samråd og forståelse med naboene.

8. Omfattende betongarbeider/boring

Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter skal varsles ved skriftlig oppslag i egen oppgang og nabooppgangene minimum to døgn før arbeidet igangsettes. Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes.

9. Det må vises forståelse for barns lek på eiendommen, og foreldrene må påse at barna ikke leker i oppganger og kjellerrom, kaster/sparker bal mot vegg eller spiller fotball i Jongsstubbene. Grøntarealer kan disponeres til lek, dog ikke til fotballsparking og sykling.
10. Carporteiere plikter å holde sin carport rent og fri for alle gjenstander, herunder også gjenstander som er knyttet til selve bilen. Husk at det gjelder inngangspartiet for oss alle. Rusing av motor og tomgangskjøring for oppvarming er forbudt på hele eiendommen.

Parkering foran inngangspartiene er ikke tillatt, bortsett fra ved av- og påstigning og av- og pålesing. Parkering må ikke hindre fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, snørydding, bruken av biloppstillingsplasser mv.

Det er kun tillatt å oppbevare bil og tilbehør til bil i garasjen. Tilbehør til bil vil si dekk, takstativ, takboks m.v. En bil med "normal" størrelse skal under enhver omstendighet ha plass til å parkere i garasjen.

11. Det tilpliktes alle å verne om sameiets bygning, grøntanlegg m.v. Således må ikke sykler, ski, kjelker m.v hensettes mot vegg eller dør, ute eller inne, slik at sår og merker oppstår. Hunde- og katteeiere må påse at deres firbente venner ikke benytter inngangspartier, fasader, grøntanlegg eller småbarns lekesteder til avtrede. Ekskrementene skal tas vare på i dertil egnede plastposer og legges i

søppelsekkene. Hunder skal føres i bånd og være under kontroll på sameiets eiendom.

12. Fryse-/kjøleenhet kan plasseres i egen kjellerbod, og skriftlig melding om dette må sendes til styret. Ønskes den plassert utenfor boden, må tillatelse innhentes fra samtlige beboere i oppgangen.
13. Ønskes strømforsyning til fryse-/kjøleenhet eller motorvarmerkontakt tilknyttet gårdens elektriske anlegg, må tillatelse innhentes fra styret, og opplegget utføres av autorisert installatør. Felles stikkontakter i fellesrommene i kjelleren tillates ikke benyttet for tilkopling av fryse-/kjøleenhet eller motorvarmerkontakt.

Strømforbruket som er knyttet til gårdens elektriske anlegg belastes sameierne. Styret fastsetter den årlige avgiften og sender regning etterskuddsvis ved årsskiftet. Enhver endring i uttak av strøm fra gårdens elektriske anlegg til ovennevnte formål skal rapporteres skriftlig til styret.
14. Oppgangene kan etter skriftlig søknad til styret montere utvendige vannkraner. Frostsikker utførelse skal benyttes, og styret vil angi tekniske spesifikasjoner ved behandling av søknaden.

Beboerne i de oppgangene som har montert utvendige vannkraner må selv sørge for å anskaffe og oppbevare hageslange med tilbehør. I tillegg må beboerne i Jongsstubbyen 21, der det ikke er montert frostsikker utførelse, sørge for at røropplegget tømmes for vann om høsten, slik at det ikke oppstår frostskafer og lekkasjer.

Alle vannkranene er sameiets eiendom og kan benyttes av alle sameierne. Det er ikke lagt noen begrensninger på bruken av vannkranene, men bilvask må foregå utenfor de respektive beboernes innganger. Misbruk kan medføre at styret treffer tiltak som regulerer bruken av disse slik at det ikke er til sjenanse for andre.
15. Fjerning og beskæring av busker og trær på sameiets fellesarealer skal kun skje i regi av styret.
16. Det er ikke tillatt å skyte opp eller benytte noe form for fyrverkeri e.l nærmere enn 50 m fra boligblokken.
17. Sameierne plikter til enhver tid å merke sin postkasse og ringeklokke/porttelefonanlegg på en slik måte at det samsvarer med de andre i oppgangene og slik at det gir et helhetlig og ordentlig inntrykk. Dette gjelder ikke minst ved utleie.
18. Ved selvtøkt eller annet brudd på sameievedtektene og husordensreglene må den eller de som har begått selvtøkt eller brudd på sameievedtektene og husordensreglene rette opp skaden, eventuelt betale erstatning for det som er beskadiget til sameiets felleskasse. Erstatning skal kun benyttes i de tilfellene der styret anser det som upraktisk å rette opp skaden. Erstatningen skal stå i forhold til gjenanskaffelsesverdien for det som er ødelagt. Dersom sameiet pådrar seg utgifter ved sameiers brudd på sameievedtekter og/eller husordensregler, må slike utgifter dekkes av vedkommende sameier.

Til Styret i Jongskollen Boligsameie 1

Årsmøte i Sameiet 2024

Personer på valg i 2024 og Valgkomiteens innstillinger:

Leder (velges for 1 år): Lene Henriksen - tar gjenvalg

Styremedlemmer (velges for 2 år):

Øyvind Dyrhaug - tar gjenvalg

Torjus Mjelde Grimsrud - Jongsstubbyen 23

Hanne K. Lundervold Holtan - Tidligere vara, går inn for 1 år etter Oda Bergseth.

Ole Knudsen - er ikke på valg.

Følgende går ut av Styret:

Sigrid Brynestad

Oda Bergseth

Valgkomiteen takker de utgående for god innsats for fellesskapet.

Varamedlem: Cathrine Løhren, Jongsstubbyen 23

Varamedlem:

Valgkomiteen består av tre medlemmer som alle går ut, Årsmøtet må velge nye.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

Vigdis Brattaas

Terje Løkke Johansen

Rolf Gunnar Bjerkebak

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: -----

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie I den 18.04.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.



BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN



Knut Kløve
Postb. 46

1305 Haslum

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:2002-1039, BILAG 50
GNR 49, BNR 138

TILTAKSADRESSE: Jongsstubben 5
ARBEIDETS ART: Fasadeendring
TILTAKSHAVER: Boligsameiet Jongskollen I v/M.Otnes Moussaid
ANSVARLIG SØKER: Siv. Ing. Knut Kløve as
ANSVARLIG UTF/SAM: S-Bygg as

Det vises til mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon.

Dokumentasjonen godtgjør at ansvarlig kontrollerende for utførelsen ikke har funnet feil eller mangler som er til hinder for å gi ferdigattest og at det er utført løpende kontroll i utførelsesfasen i henhold til godkjent kontrollplan.

Kommunen har i dette tilfelle ikke utført stikkprøvekontroll.

Sandvika den 08.04.2003

Aud Frøyen
for Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Kai Svendsen
Kai Svendsen
Saksbehandler

Kopi
Kommunalteknisk seksjon (VA)
Boligsameiet Jongskollen I v/M.Otnes Moussaid
S-Bygg as Stamveien 8 1481 Hagan

4/11-69
FERDIGATTEST

Bærum kommune

Jongstubben 7, Sandvika.

981-61.

49

3

118-120.

16/10-69.

Nybygg.

Boligblokk.

Kasre Jonsson A/S, Filestrødet 27, OSLO 1.

Arkitekt H. KollB-Christensen.

Kasre Jonsson A/S.

Torstein Olsen
e.f.



Bærum kommune

Utskriftsdato: 25.04.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	40
Adresse:	Jongsstubben 17, 1337 SANDVIKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	<input checked="" type="checkbox"/>
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	<input type="checkbox"/>
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Jongskollen Boligsameie I	<input checked="" type="checkbox"/>

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50

**Megleropplysninger**

Gnr:	49	Bnr:	138	Fnr:		Snr:	40
Adresse:	Jongsstubben 17, 1337 SANDVIKA						

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

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
61/81	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
02/1039	Fasadeendring	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

Kommentar:



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd. Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt. Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt. Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk. En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakhaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakhaver, er det tiltakhaver selv som søker om ferdigattest. For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest. Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen. Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over. Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadsplichtige tiltak

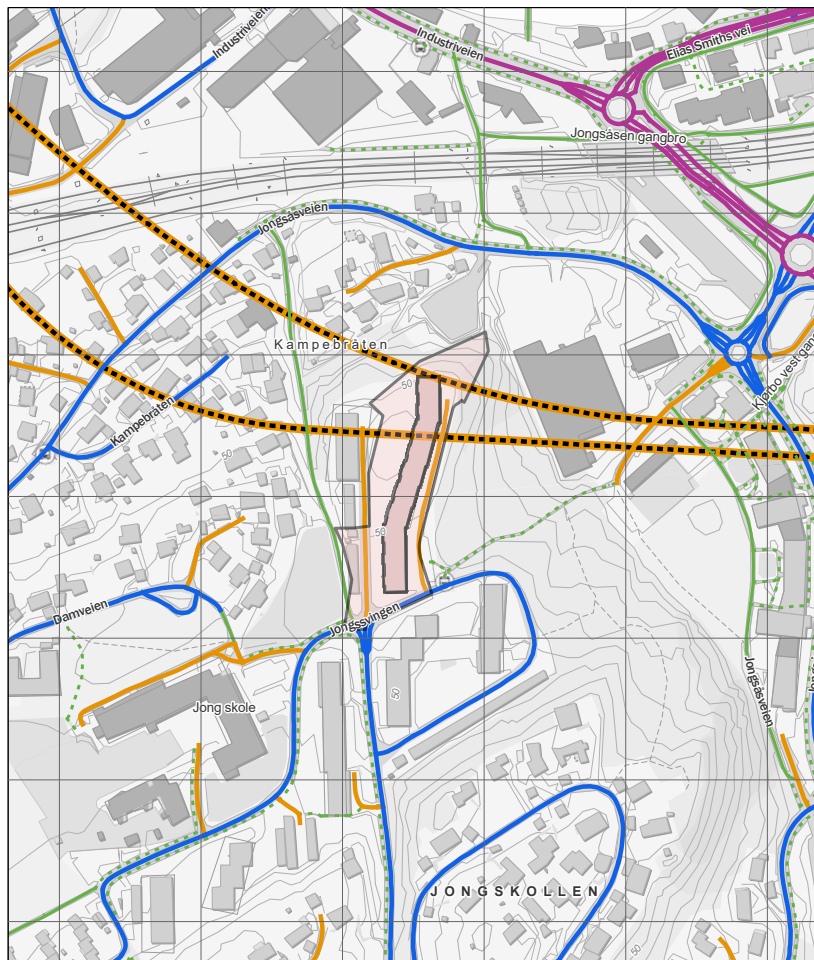
Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.



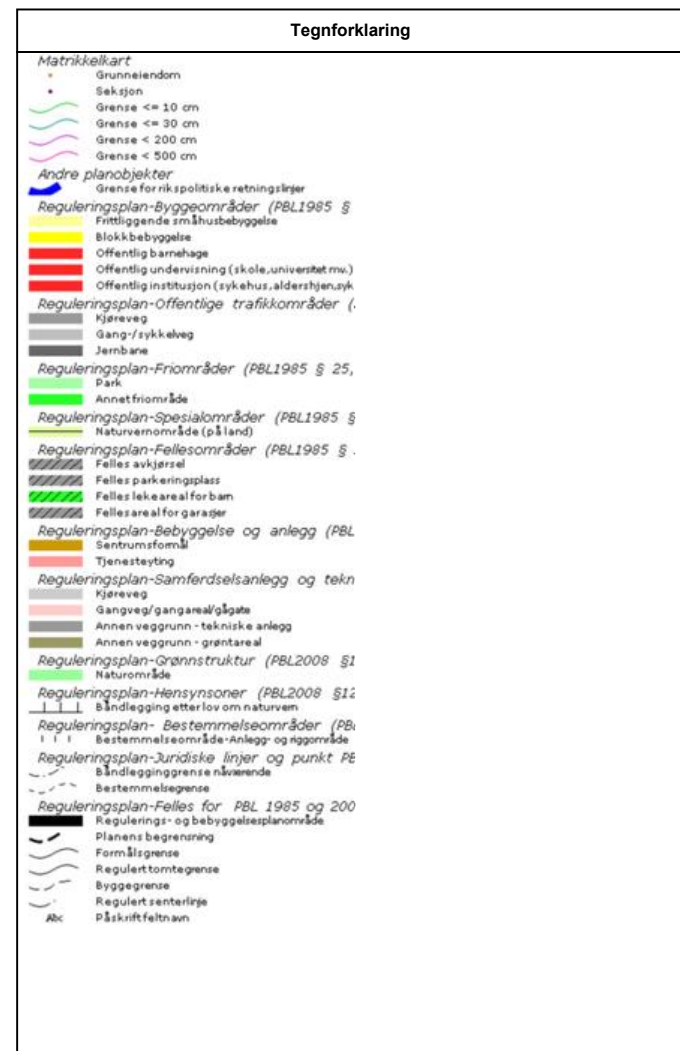
Vegstatuskart

Kommune: Bærum
 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 49/138/0/40
 Adresse: Jongsstubben 17, 1337 SANDVIKA

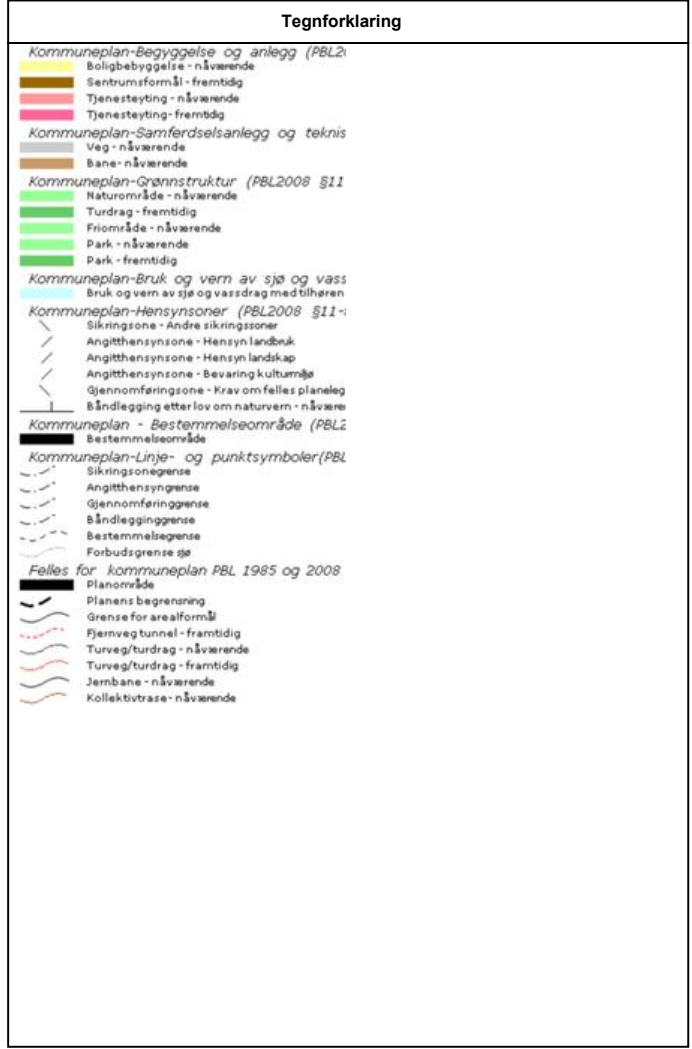
Målestokk v/A4: 1:3000
 Dato: 24/04/2025



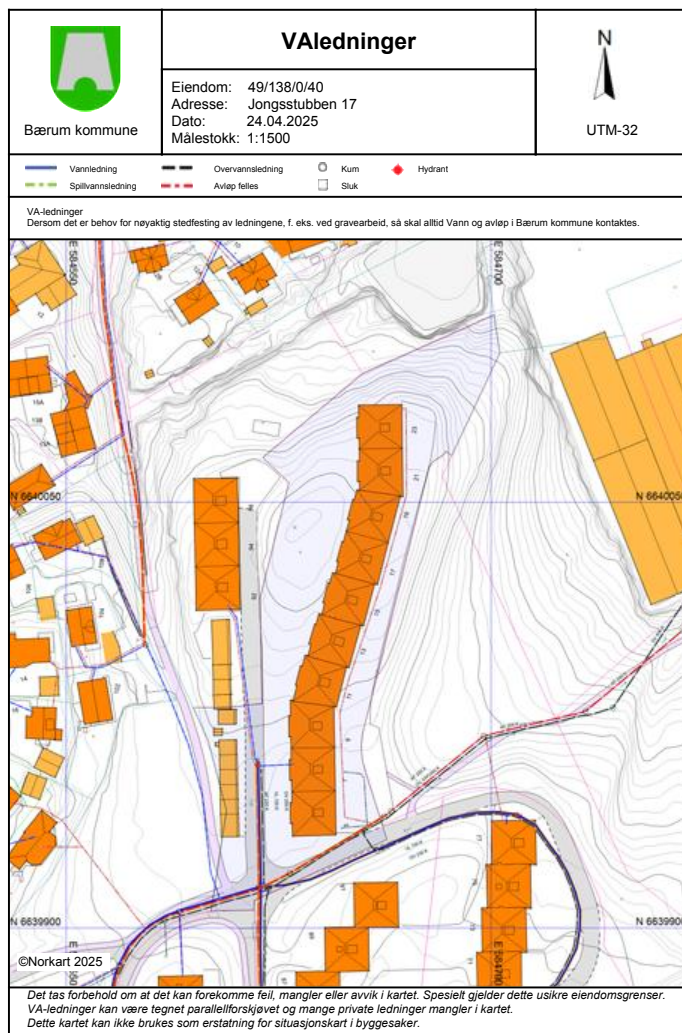
Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
					Bilferje
					Annet













Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 24.04.2025

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	40
Adresse	Jongsstubben 17, 1337 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	353 437,53 kr
Feiing	14 988,00 kr
Renovasjon	273 312,43 kr
Vann	285 468,74 kr
Sum	927 206,70 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	70 stk	4 845,44 kr	1/1	0 %	339 180,64 kr	84 795,15 kr
Vann etter areal	7250 m2	45,26 kr	1/1	0 %	328 153,11 kr	82 038,30 kr
Avløp etter areal	7250 m2	52,90 kr	1/1	0 %	383 525,00 kr	95 881,24 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	40 stk	129,00 kr	1/1	0 %	5 160,00 kr	1 290,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	68 stk	263,00 kr	1/1	0 %	17 884,00 kr	4 470,99 kr
				Sum	1 073 902,75 kr	268 475,68 kr

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 24.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	40
Adresse	Jongsstubben 17, 1337 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 24.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	40
Adresse	Jongsstubben 17, 1337 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.areasplaner.no/3201/g/?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	<p>Delareal 9 479 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Delareal 9 635 m² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn H550</p> <p>Delareal 156 m² Arealbruk Friområde,Nåværende</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008027 (https://www.areasplaner.no/3201/g/?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn	E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer	<p>Delareal 64 m² Formål Sentrumsformål Feltnavn SENTR11</p> <p>Delareal 63 m² Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)</p>

Id	1959055 (https://www.areasplaner.no/3201/g/?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1959055)
Navn	JONGSMARKA II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.06.1960
Bestemmelser	https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/8736/1959055.pdf
Delarealer	<p>Delareal 8 829 m² Formål Blokkbebyggelse</p> <p>Delareal 608 m² Formål Kjørevei</p>

Id	1965337 (https://www.areasplaner.no/3201/g/?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1965337)
Navn	JONG SKOLE MED OMGIVELSER
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.08.1965
Delarealer	<p>Delareal 135 m² Formål Park</p>

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008027 (https://www.areasplaner.no/3201/g/?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn	E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011

Bestemmelser	
https://www.arenaiplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf	
Delarealer	
Delareal	172 m ²
Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn	oVTR9
Delareal	1 598 m ²
Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn	oVTR3
Delareal	1 582 m ²
Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn	oVTR4
Delareal	507 m ²
Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn	oVTR6
Delareal	292 m ²
Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn	oVTR7
Delareal	742 m ²
Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn	oVTR2
Delareal	2 742 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	oVT1

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021019 (https://www.arenaiplaner.no/3201/g/7lunksjon-VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2021019)
Navn	FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

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

Utskriftsdato: 24.04.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	40
Adresse	Jongsstubben 17, 1337 SANDVIKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

901 03 563



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

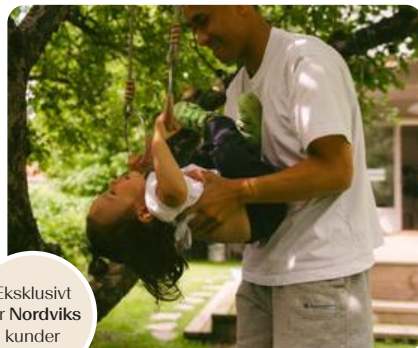
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Jongsstubben 17 1337 SANDVIKA

Betegnelse: Gnr 49, bnr 138, snr 40 (ideell andel 1/1) / Gnr 49, bnr 136 (ideell andel 8/1400) 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

