

Jongssvingen 8



Velkommen til

Jongssvingen 8



Salgsoppgaven produsert 2. juni 2023

Jong/Sandvika

Lys & lekker gjennomgående 5-r ende- & toppleil. - Vestvendt balkong - Garasje m. EL-lader - Peis - Sentral beliggenhet

Prisantydning	5 850 000,-
Fellesgjeld	26 823,-
Omkostninger	158 150,-
Totalpris	6 034 973,-
Fellesutgifter	5 200,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	99 kvm
Soverom	4
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1970
Tomt	4528.9 kvm, eiet
Megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

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

- Fremstående kvaliteter:
- God og arealeffektiv planløsning
- Ende- og toppleilighet med store lysgivende vindusflater
- Gjennomgående god standard
- Nytt baderom 2020 (dusjsone oppgradert 2023)
- Nytt kjøkken 2020
- 4 soverom (minste soverommet er ikke søkt/godkjent til varig oppholdsrom)
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Fantastisk utsikt
- Hyggelig peis
- 2 stk kjellerboder
- Garasje med elektrisk portåpner og EL-billader

- Kort vei til:
- Skoler og barnehager
- Buss, tog og flytog
- Sandvika sentrum
- Populære turområder med bl.a. Kalvøya, marka og Elvepromenade

Arealer og innhold

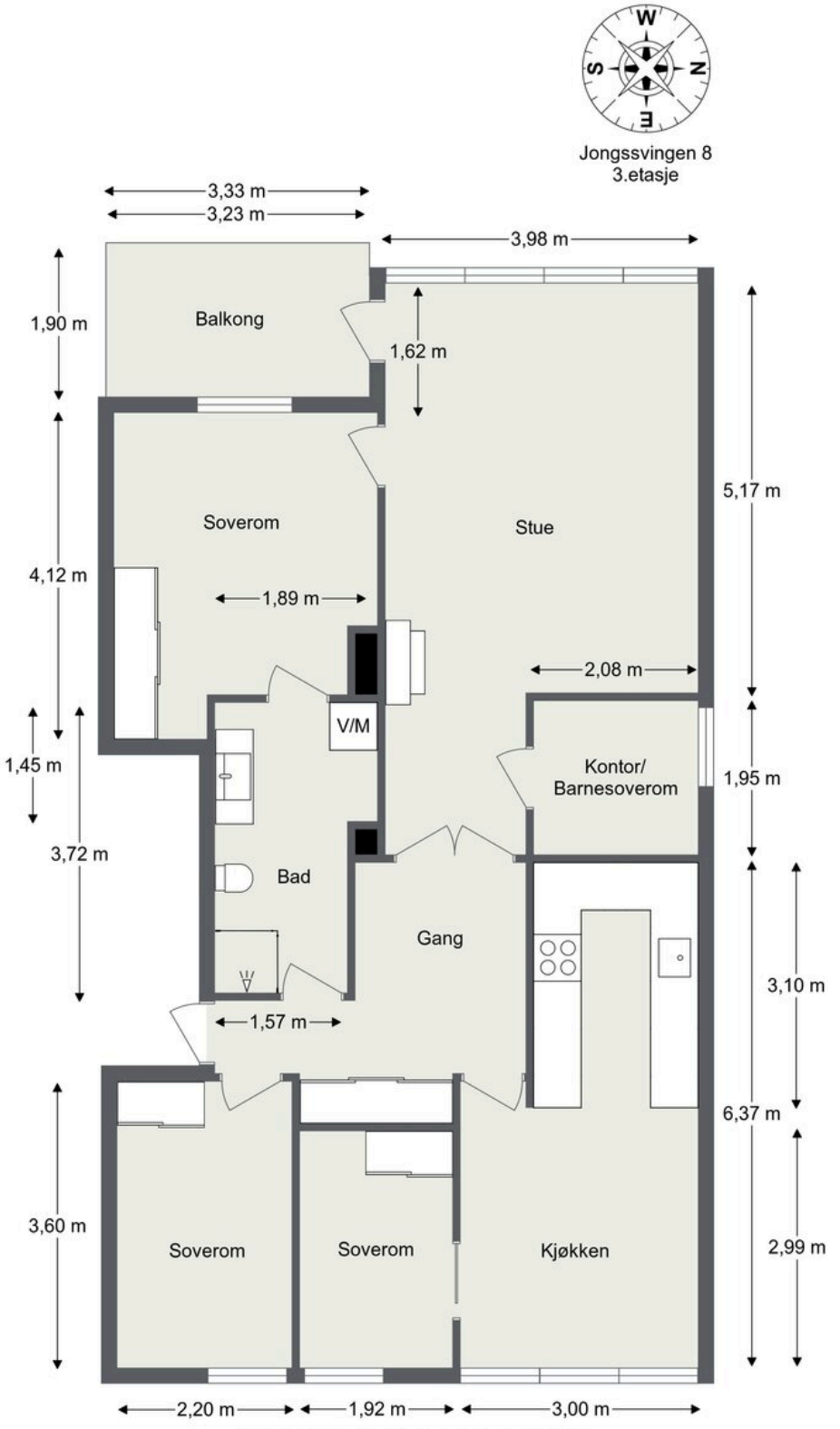
BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	99 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 92 kvm.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Bærums Verk Tømrermesterfirma AS



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.
Plantegningen kan ikke brukes uten samtykke.

Velkommen til Jongssvingen 8!

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en lys og gjennomgående ende- og toppleilighet, i et hyggelig og veldrevet sameie. Leiligheten har en sentral beliggenhet i et veletablert boligområde i Sandvika. Her bor du med nærhet til en rekke servicetilbud og offentlig kommunikasjon, samt en flere flotte turmuligheter.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med en god intern beliggenhet, og fremstår svært lys og delikat. Det er rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en hyggelig vestvendt balkong på ca. 6,1 kvm, med hyggelig kveldssol. Her er det god plass til diverse utemøbler, blomster, grill e.l. Leiligheten disponerer en garasje i felles garasjerekke, samt to kjellerboder.

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:
- Entré/gang
- 4 soverom (minste soverommet er ikke søkt/godkjent til varig oppholdsrom)
- Stue
- Kjøkken
- Bad

Ditt nye hjem!

Vesentlige endringer etter byggeår:
2020: Rehabilitert bad med nytt sluk og vanntilførsel via rør-i-rør.
2020: Malte overflater.
2020: Ny parkett i boligen, ikke i stue.
2020: Kjøkkeninnredning.
2020: Nytt sikringsskap, samt elektrisk på kjøkkenet, ref tidligere eier.
2021: Balkongdør byttet.
2023: Utbedringer på badet, herunder ny veggmembran og fliser i våtsonen til dusjen, samt drensspalte i underkant av toalettskålen.

_____

Entré:
Lys entré/gang innredet med plassbygd skyvedørsgarderobe med speildører, som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. I entréen er det god plass til oppheng av yttertøy, skohyller e.l.

Bad:
Lyst og stilrent bad fra 2020, med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet med servant med underskuffer, overskap med speildører og overbelysning, høyskap, vegghengt toalett og dushjørne med glassdører og armatur på vegg. Badet har plastsluk fra 2020 med tilhørende vannlås. Sluket i dusjen er et hjelpesluk og leder bruksvannet videre til hovedsluket. Det ble målt tilstrekkelig luftespalte under dørbladet til baderomsdøren mot soverommet. Badet har mekanisk avtrekk via avtrekksvifte. I 2023 ble ny smøremembran påført veggene i våtsonen til dusjen(ca. 1 meter ut fra dusjveggene), lagt nye fliser hvor ny membran ble påført, samt ny drensspalte i underkant av toalettskålen.

Stue:
Lys og romlig stue med rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Stuen har gode møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe med tilhørende møblement. I stuen finner man også en flott klassisk peis. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 6,1 kvm med gode solforhold. På balkongen er det god plass til utemøbler, blomster, grill e.l.

Soverom:
Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning med tre gode soverom. Hovedsoverommet er innredet med to garderobeskap, ellers er det gode møbleringsmuligheter, med god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Fra

hovedsoverommet er det egen inngang til badet. Soverom 2 og 3 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Kontor/Barnesoverom:
Rommet passer bra som hjemmekontor, og har plass til skrivebord og seng.
Rommet er mindre enn anbefalt minstekrav for varig oppholdsrom og er ikke søkt/godkjent som varig oppholdsrom/soverom.

Kjøkken:
Delikat kjøkken fra 2020 med slette hvite fronter, laminerte benkeplater og laminert backsplash. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass. Rommet er av god størrelse med god plass til spisebord. Kjøkkenet er innredet med integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt en enkel servant med godt vanntrykk. Det er montert både komfyrvakt og waterguard. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

_____
Innvendige overflater:
Gulv: Parkett med hollandsk mønster i stuen. 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.
Vegger: Malt tapet. Flislagte vegger på badet. Panel. Malte slette overflater.
Tak: Malte slette overflater.

VVS:
- Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2019.
- Stoppekran på kjøkkenet, på badet og sekundære stoppekraner i fordelerskapet.

Elektriske anlegg:
- Automatiske sikringer. 40Amp overspenningsvern.
- Varmekabler på badet.

Diverse:
- Takhøyde, målt i stuen: 2,39m.
- Røykvarsler er montert.
- Brannslukningsapparat er utplassert.
- Port-telefon.

Ute:
- Balkong: 6,1kvm.
- Kjellerbod: 3,5kvm.
- Kjellerbod: 3,9kvm
- Garasjeplass i felles rekke. 2,27m mellom portstolpene.












Ringi


















HOME COMFORT




POTETKOKEBOKA


POTETKOKEBOKA


LEXINGTON
AMERICAN SEASIDE


LEXINGTON
AMERICAN SEASIDE


8
10
12
JONGSVINGEN
PARKERING KUN FOR





Informasjon

Jongssvingen 8



Ditt nye nabolag!

Sandvika

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 kveldsåpne bakker vinterstid. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. flere steder i Sandvika.

Servicetilbud:
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet, med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Sandvika sentrum byr på alle tenkelige servicetilbud, som butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. I tillegg er det flere hyggelige butikker i den tidligere gågaten i Sandvika. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i kort gangavstand fra leiligheten. Det er også nærhet til Bekkestua som byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. nye Bekkestua senter. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, Sats, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer.

Skoler og barnehager:
Leiligheten sokner til Jong barneskole og Bjørnegård ungdomsskole. Jong skole og



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

Offentlig kommunikasjon:
Det er et godt utvalg av offentlig kommunikasjon i området. Nærmeste bussholdeplass er "Jongsstubben" som ligger ca. 1 min gange fra boligen. Det er også kort gangavstand til Sandvika stasjon som regnes som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog. Fra Jongssvingen 8 til Oslo S tar det deg ca. 30 minutter med bruk av kollektivt og ca. 20 minutter med bil uten trafikk. Fra Sandvika stasjon til Gardemoen tar det ca. 40 min med flytoget.

Jongssvingen 8

Nabolaget Jong - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	**3 min** 0.2 km
Evje skole (1-7 kl.) 328 elever, 23 klasser	**27 min** 2 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 335 elever, 15 klasser	**12 min** 1 km
Norges realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 14 klasser	**21 min** 1.7 km
Sandvika videregående skole 460 elever	**13 min** 1 km
Norges Realfagsgymnas Bærum	**21 min**

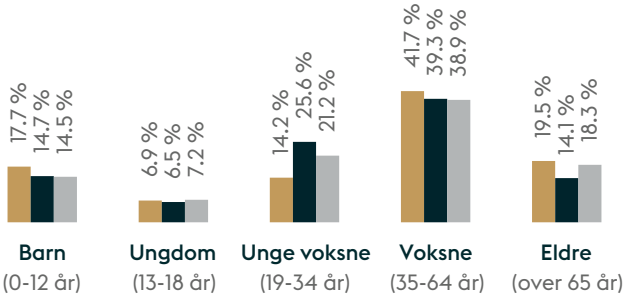
Offentlig transport

Måneveien Linje 201	**3 min** 0.3 km
Slependen stasjon Linje L1	**6 min** 0.5 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	**24 min** 20 km
Oslo Gardermoen	**57 min**

Barnehager

Jongskollen barnehage (1-5 år) 103 barn	**0.1 km**
International Montessori barne... 24 barn	**8 min** 0.6 km
Ås barnehage Avd Vågebytoppen ... 45 barn	**16 min** 1.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Jong skole	3 min
Jardarkollen ballplass	13 min
SATS Sandvika	11 min
FitnessRoom Sandvika	13 min

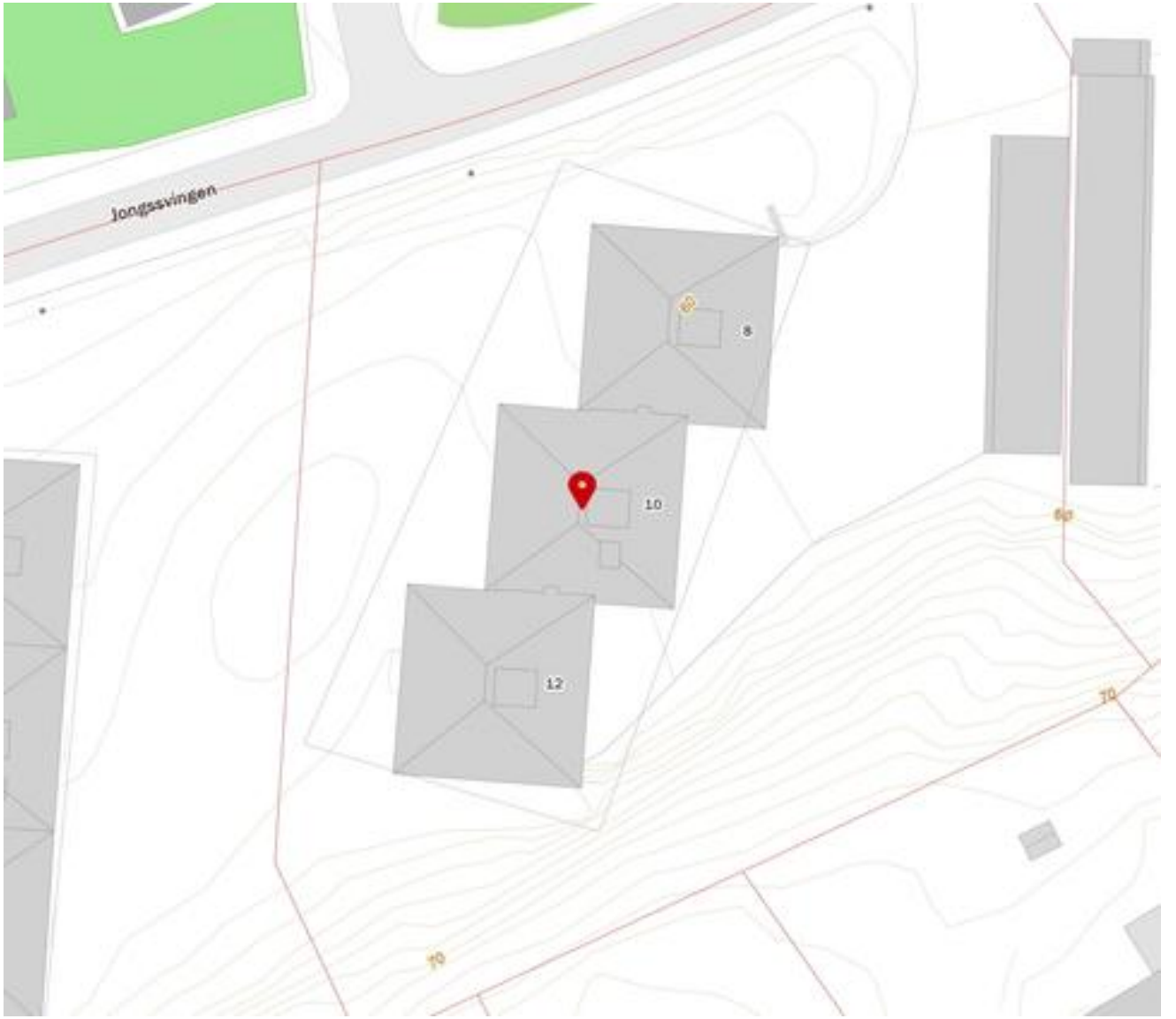
«Sentralt, stille, nær alt vi treng»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



Innholdet 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 Nordvik 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 2023

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
56-0074/23

Adresse
Jongssvingen 8 1337 SANDVIKA

Matrikkel
Gnr 49, bnr 176, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Aud Marie Hauge

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)
26 823,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 876 823,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
146 900,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
9 900,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
148 250,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
158 150,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 025 073,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 034 973,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader per måned
Kr 5 200,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer:
Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vann/kloakk/renovasjon/feier, strøing/kosting/måking, kontingenter, nedbetaling av gjeld, samt andre utgifter til drift av sameiet.

Objekttype
Selveierleilighet

Navn sameiet og organisasjonsnummer
Jongskollen Boligsameie II
Org. nr: 971258349

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

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

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

TAKREHABILITERING:
Takrehabiliteringen vil ta tekke om taket, nye beslag samt nytt overlys i trappeløp (nytt takvindu). Styret har årsmøtets fullmakt til å ta opp et lån inntil 1.7 MNOK. Vi har skrevet fastpriskontrakt med entreprenør Nortek, og vi ligger ikke an til å gå over denne summen. Felleskostnadene ble økt til kr 5200,- etter ekstraordinær generalforsamling 16.10 i fjor for å dekke inn lånekostnader til nytt lån. Styret har ingen planer om å øke felleskostnadene noe mer grunnet takrehabilitering. Justering av felleskostnader etter konsumprisindeksen kan naturligvis forekomme. Det er ingen planer om å øke felleskostnader i år. Justering vil i så fall bli tatt i forbindelse med neste års budsjett, slik som vanlig.

Takrehabiliteringen har planlagt oppstart første uka i august og vil pågå i ca 3 uker (væravhengig). Fasadene vil ikke bli kledd inn i stilas, det vil være et trappetårn på østsiden av bygget.

Areal
P-rom: 92 kvm, BRA: 99 kvm

Antall soverom
4

Antall bad
1

Byggeår
1970

Etasje
3

Takstmann
Ole Herman Krefting

Byggemåte
Boligblokk over 4 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til en såle av komprimerte masser. Grunnmur og bærende elementer av betong/mur/siporex. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er reist som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er pusset og stedvis forblendet med fasadeplater og teglstein. Tilnærmet flatt tak og antatt tekket med sveisemembran eller tilsvarende produkt. Vinduer med originale karmer. Enkelte glass har blitt skiftet ut. Ytterdør med brannklassifisering.

Vinduer og ytterdører:
- Vinduer med 1+1 uisolerte glass, samt enkelte 2-lags glass med et koblet glass.
- Terrassedør med 3-lags glass fra 2021.
- Inngangsdør fra 1986 med B-30/35db brann-og lydklassifisering.

Balkonger, verandaer og lignende:
- Balkong på 6,1 kvm med adkomst fra stuen.
- Balkongen består av et malt betongdekke som er tildekket med tretremmer.

_____
Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1.2 Bad Overflate gulv
Fallforholdet i dusjen og resterende baderomsgulv er ikke iht TEK-17. Fare for vannansamlinger og treg avrenning mot sluket. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran er iht kravet i TEK-17 etter at det ble utført

utbedringer i 2023, hvor membranen ved dørterskelen ble hevet med 15mm.

3.1 Andre rom
Knust glass i døren mellom gang og stue. Tildels store svanker i gulvet, da særlig i stuen. Gulvet i stuen har stedvise fuktskader og høy bruksslitasje på overflatene.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG 2 gis da vinduene har oversteget forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Flere av vinduene var harde å få åpnet og ved videre bruk må det forventes at det må utføres vedlikehold og justeringer.
_____
Vær oppmerksom på:
- Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
- Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
- Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:
Det foreligger byggetegninger på www.baerum.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten og i stor grad dagens bruk av arealet.
Kontoret/barnerommet i stuen har blitt oppført i ettertid. Rommet er på ca. 4 kvm og er mindre enn den anbefalte størrelsen på 7 kvm for rom til varig opphold. Det ble oversendt dokumentasjon som beskrivelser utførelsen av badet. Det bemerkes at beskrivelsen av badets utførelse ikke samsvarer med levert sluttprodukt mtp fallforholdet. Det ble gjort utbedringer på badet i 2023 som berører membranen på vegg i våtsonen til dusjen, ny drensspalte i underkant av toalettskålen, samt nye fliser på vegg hvor det ble påført ny membran. Dokumentasjon på dette foreligger. Det ble ikke fremvist ytterligere dokumentasjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater ble malt i 2020 og fremstår uten særlige sprekkdannelser og med normal slitasje. Bakenforliggende konstruksjon/overflatene har høyere alder og elde bør forventes. Gulvet i stuen er antatt originalt og har bemerkninger på tildels kraftige svanker i gulvet og skader på overflatene. Døren mellom gang og stue har en knust glassrute. Vinduene er originale fra byggeåret og flere var tunge å åpne. Enkelte glass har blitt skiftet ut(1995), men karmene er originale. Badet ble rehabilitert i 2020 og har bemerkninger på at fallet på gulvet ikke er iht TEK-17. Varmtvannsberederen er plassert i hjørnet under kjøkkenbenken og adkomsten til denne er blokkert av skapstammene. Dekksider må demonteres for adkomst.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brb Elektro AS: • Montert 7 stk ledspot med endevende dimmer/bryter.
•Arbeidsstikkontakter IP 44 - 2st. Tre nye kurser (bad, vaskemaskin, tørketrommel) med ny JFA, Montert fuktvifte med bryter og
montert varmekabel med termostat. Saaliti VVS: • Utskifting av 75mm hovedsluk • Legging av Protan Bane/Sveisemembran •
Legging av hjelpesluk • Komplett rør i rør system med fordelerskap Høiax Push-Fit • Tilførselrør fra eksisterende kv og
varmtvannskuleventil til fordelerskap • Tilkobling av kaldt og varmtvann til dusjhjørne • Opplegg og tilkobling for servant med

underskap • Opplegg for vaskemaskin • Opplegg og tilkobling av komplett Innbygningsisterne med wcskål Grohe M-TETT AS: •
Forsterka og forlenga membran på bad samt lagt nye fliser • Nye mansjetter rundt gjennomføringene til vannrørene i dusj •
Etablert drensspalte i underkant av toalettskål. Utført 2020 og 2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Saaliti VVS: • Utskifting av 75mm hovedsluk • Legging av Protan Bane
/Sveisemembran • Legging av hjelpesluk • Komplett rør i rør system med fordelerskap Høiax Push-Fit • Tilførselrør fra
eksisterende kv og varmtvannskuleventil til fordelerskap • Tilkobling av kaldt og varmtvann til dusjhjørne • Opplegg og tilkobling
for servant med underskap • Opplegg for vaskemaskin • Opplegg og tilkobling av komplett Innbygningsisterne med wcskål
Grohe M-TETT AS: • Forsterka og forlenga membran på bad samt lagt nye fliser • Nye mansjetter rundt gjennomføringene til
vannrørene i dusj • Etablert drensspalte i underkant av toalettskål. Utført 2020 og 2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Saaliti VVS: • Utskifting av 75mm hovedsluk • Legging av Protan Bane
/Sveisemembran • Legging av hjelpesluk • Komplett rør i rør system med fordelerskap Høiax Push-Fit • Tilførselrør fra
eksisterende kv og varmtvannskuleventil til fordelerskap • Tilkobling av kaldt og varmtvann til dusjhjørne • Opplegg og tilkobling
for servant med underskap • Opplegg for vaskemaskin • Opplegg og tilkobling av komplett Innbygningsisterne med wcskål
Grohe M-TETT AS: • Forsterka og forlenga membran på bad samt lagt nye fliser • Nye mansjetter rundt gjennomføringene til
vannrørene i dusj • Etablert drensspalte i underkant av toalettskål. Utført 2020 og 2023

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Tak på bygget skal legges på nytt høst 2025

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: Brb Elektro AS: • Montert 7 stk ledspot med endevende dimmer/bryter.
Arbeidsstikkontakter IP 44 - 2st. Tre nye kurser (bad, vaskemaskin, tørketrommel) med ny JFA, Montert fuktvifte med bryter og
montert varmekabel med termostat. Utført 2020 og 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: As Watt, har installert ladestasjon Zaptec sommer 2024

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Påvist fuktverdier i nedre del av veggen ved fuktsøk i forbindelse med verdivurdering. Det ble ikke påvist fuktverdier på
gulvet på samme punkt. Ingen synlige skader. Mtett AS ble engasjert og mangel utbedret umiddelbart: • Forsterka og forlenga
membran på bad samt lagt nye fliser • Nye mansjetter rundt gjennomføringene til vannrørene i dusj • Etablert drensspalte i
underkant av toalettskål. Ingen fuktverdier påvist etter utbedring.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjevt gulv i stue.

Energimerking

G - rød

Ytterligere informasjon om energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Varmekabler på badet. Peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter er av selger opplyst å utgjøre ca 15 915 kWh pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Innhold

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en lys og gjennomgående ende- og toppleilighet, i et hyggelig og veldrevet sameie. Leiligheten har en sentral beliggenhet i et veletablert boligområde i Sandvika. Her bor du med nærhet til en rekke servicetilbud og offentlig kommunikasjon, samt en flere flotte turmuligheter.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med en god intern beliggenhet, og fremstår svært lys og delikat. Det er rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en hyggelig vestvendt balkong på ca. 6,1 kvm, med hyggelig kveldssol. Her er det god plass til diverse utemøbler, blomster, grill e.l. Leiligheten disponerer en garasje i felles garasjerekke, samt to kjellerboder.

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:
- Entré/gang
- 4 soverom (minste soverommet er ikke søkt/godkjent til varig oppholdsrom)
- Stue
- Kjøkken
- Bad

Standard

Vesentlige endringer etter byggeår:
2020: Rehabilitert bad med nytt sluk og vanntilførsel via rør-i-rør.
2020: Malte overflater.
2020: Ny parkett i boligen, ikke i stue.
2020: Kjøkkeninnredning.
2020: Nytt sikringsskap, samt elektrisk på kjøkkenet, ref tidligere eier.
2021: Balkongdør byttet.
2023: Utbedringer på badet, herunder ny veggmembran og fliser i våtsonen til dusjen, samt drensspalte i underkant av toalettskålen.

Entré:
Lys entré/gang innredet med plassbygd skyvedørsgarderobe med speildører, som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. I entréen er det god plass til oppheng av yttertøy, skohyller e.l.

Bad:
Lyst og stilrent bad fra 2020, med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet med servant med underskuffer, overskap med speildører og overbelysning, høyskap, vegghengt toalett og dushjørne med glassdører og armatur på vegg. Badet har plastsluk fra 2020 med tilhørende vannlås. Sluket i dusjen er et hjelpesluk og leder bruksvannet videre til hovedsluket. Det ble målt tilstrekkelig luftespalte under dørbladet til baderomsdøren mot soverommet. Badet har mekanisk avtrekk via avtrekksvifte. I 2023 ble ny smøremembran påført veggene i våtsonen til dusjen(ca. 1 meter ut fra dusjveggene), lagt nye fliser hvor ny membran ble påført, samt ny drensspalte i underkant av toalettskålen.

Stue:
Lys og romlig stue med rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Stuen har gode møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe med tilhørende møblement. I stuen finner man også en flott klassisk peis. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 6,1 kvm med gode solforhold. På balkongen er det god plass til utemøbler, blomster, grill e.l.

Soverom:
Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning med tre gode soverom. Hovedsoverommet er innredet med to garderobeskap, ellers er det gode møbleringsmuligheter, med god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Fra hovedsoverommet er det egen inngang til badet. Soverom 2 og 3 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Kontor/Barnesoverom:
Rommet passer bra som hjemmekontor, og har plass til skrivebord og seng. Rommet er mindre enn anbefalt minstekrav for varig oppholdsrom og er ikke søkt/godkjent som varig oppholdsrom/soverom.

Kjøkken:
Delikat kjøkken fra 2020 med slette hvite fronter, laminerte benkeplater og laminert backsplash. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på

funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass. Rommet er av god størrelse med god plass til spisebord. Kjøkkenet er innredet med integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt en enkel servant med godt vanntrykk. Det er montert både komfyrvakt og waterguard. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

_____

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett med hollandsk mønster i stuen. 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.
Vegger: Malt tapet. Flislagte vegger på badet. Panel. Malte slette overflater.
Tak: Malte slette overflater.

VVS:
- Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2019.
- Stoppekran på kjøkkenet, på badet og sekundære stoppekraner i fordelerskapet.

Elektriske anlegg:
- Automatiske sikringer. 40Amp overspenningsvern.
- Varmekabler på badet.

Diverse:
- Takhøyde, målt i stuen: 2,39m.
- Røykvarsler er montert.
- Brannslukningsapparat er utplassert.
- Port-telefon.

Ute:
- Balkong: 6,1kvm.
- Kjellerbod: 3,5kvm.
- Kjellerbod: 3,9kvm
- Garasjeplass i felles rekke. 2,27m mellom portstolpene.

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 kveldsåpne bakker vinterstid. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. flere steder i Sandvika.

Servicetilbud:
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet, med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Sandvika sentrum byr på alle tenkelige servicetilbud, som butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. I tillegg er det flere hyggelige butikker i den tidligere gågaten i Sandvika. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i kort gangavstand fra leiligheten. Det er også nærhet til Bekkestua som byr på en rekke fasiliteter, forretninger og

servicetilbud, med bl.a. nye Bekkestua senter. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, Sats, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer.

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

Offentlig kommunikasjon:
Det er et godt utvalg av offentlig kommunikasjon i området. Nærmeste bussholdeplass er "Jongsstubben" som ligger ca. 1 min gange fra boligen. Det er også kort gangavstand til Sandvika stasjon som regnes som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog. Fra Jongssvingen 8 til Oslo S tar det deg ca. 30 minutter med bruk av kollektivt og ca. 20 minutter med bil uten trafikk. Fra Sandvika stasjon til Gardemoen tar det ca. 40 min med flytoget.

Tomtestørrelse
4528.9 kvm

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med gress, prydbusker og trær. Felles garasjerekke og biloppstillingsplass foran blokken.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasje i felles rekke med elektrisk portåpner og EL-billader.
Det er ellers flere biloppstillingsplasser på sameiets tomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Forretningsfører
ABBL

Lånebetingelser fellesgjeld
Andel fellesgjeld: Kr 26 823,-
Fellesgjeld: Sameiets totale fellesgjeld: kr. 468.390,- per 05.06.2025

Andel fellesformue
Kr 25 359,-

Andel felles formue per dato
31.12.2022

Informasjon kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon eiendomsskatt
Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Bærum Kommune.

Formuesverdi primærbolig
Kr 1 375 000,-

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 5 500 000,-

Formuesverdi sekundærbolig år
2023

Informasjon formuesverdi
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

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

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 81484671

Diverse
Faste løpende kostnader:
- Strøm
- Felleskostnader
- TV/Internett
- Innboforsikring
Etc.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Id: 201601
(https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=201601)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035

Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 04.04.2018
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22102/5056771.pdf
Delarealer:
Delareal: 488 kvm. KPAngittHensyn: Hensyn landskap. KPHensynsonenavn: H550
Delareal: 4 529 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:
Id: 202101
(https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:
Id: 1959055 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=1959055)
Navn: JONGSMARKA II
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.06.1960
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/8736/1959055.pdf
Delarealer:
Delareal: 329 kvm. Formål: Kjørevei
Delareal: 4 200 kvm Formål: Blokkbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid:
Id: 2021019 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=2021019)
Navn: FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status: Planforslag
Plantype: Områderegulering

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.03.1970.

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 gjøres spesielt oppmerksom på at rommet "kontor/barnesoverom" er mindre enn minstekravet for varig oppholdsrom og er ikke søkt/godkjent som varig oppholdsrom/soverom. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke godkjente byggetegninger og sette seg inn i avvik fra disse. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommet/rommene.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

3024/49/176/3:
17.07.1968 - Dokumentnr: 4945 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. vedr
boliglokk, godkjent i strid med veglovens
avstandsbestemmelse
Overført fra: Knr:3024 Gnr:49 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1968 - Dokumentnr: 6204 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
bnr 177 inkl.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3024 Gnr:49 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1969 - Dokumentnr: 29 - Bestemmelse om bebyggelse
Pliktig medlemskap i velforening.
Husdyrhold
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3024 Gnr:49 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1969 - Dokumentnr: 7900 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:3024 Gnr:49 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1970 - Dokumentnr: 1583 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

20.12.1969 - Dokumentnr: 10325 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/18
SEKSJONERING M/HJEMMELSOVERGANG.
EIENDOMMEN ER IKKE FORMELT SEKSJONERT
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 018 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Øvrige kjøpsforhold

Vilkår for styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
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. 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.

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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 dekningssalg 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.

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).

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder både boligkjøperforsikring og innboforsikring med superdekning. Prisen for første år er kr 9 900.

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du som kjøper verken tenke på hvor mange advokattimer som brukes, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Innboforsikring med superdekning er IF sin beste innboforsikring. Den dekker små og store skader ting både i og utenfor hjemmet ditt. Med forsikringen får du også dobbel rentedekning, flytteforsikring, dekning av skadedyrbekjempelse og mye mer.

Dobbel rentedekning gir trygghet mot kostnader dersom det tar tid å selge primærboligen etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen gjelder ved salg av primærbolig, som har vært ute for salg i minst 3 måneder uten bud på 90 % eller mer av den til enhver tid gjeldende prisantydningen. Dokumenterte ordinære rentekostnader på boliglån med pant i boligen som skal selges dekkes, begrenset opp til kroner 10 000 per måned i 9 måneder.

Flyttedekning er en del av innboforsikringen som gjør at innboet kan flyttes uten bekymring. Forsikringen dekker skade som oppstår under flytting.

Skadedyrsdekning er også en del av innboforsikringen. IF hjelper forsikringstakere som får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen sin. Med super innboforsikring tar IF hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

I tillegg dekker innboforsikringen tyveri av mobilen og sykkelen din uten egenandel, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved id-tyveri.

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av Trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:
- Integrerte hvitevarer

Følgende løsøre og tilbehør følger IKKE med ved handelen:
- Taklampe på hovedsoverom
- Taklampe på kontor

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 0,9% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 9 000,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 20 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. juni 2025

Ansvarlig megler

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

Megler 2

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Jongssvingen 8

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Jongssvingen 8
1337 Sandvika

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 09/06/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:49, Bnr: 176
Hjemmelshaver:	Am Hauge AS
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1970
Tomt:	4529 m²
Kommune:	3024 - Bærum kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Aud hauge
Befaringsdato:	07.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomt på 4529kvm. Tomten er opparbeidet med gress, prydbusker og trær. Felles garasjerekke og biloppstillingsplass foran blokken.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til en såle av komprimerte masser. Grunnmur og bærende elementer av betong/mur/siporex. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er reist som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er pusset og stedvis forblendet med fasadeplater og teglstein. Tilnærmet flatt tak og antatt tekket med sveisemembran eller tilsvarende produkt. Vinduer med originale karmer. Enkelte glass har blitt skiftet ut. Ytterdør med brannklassifisering.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater ble malt i 2020 og fremstår uten særlige sprekkdannelser og med normal slitasje. Bakenforliggende konstruksjon/overflatene har høyere alder og elde bør forventes. Gulvet i stuen er antatt originalt og har bemerkninger på tildels kraftige svanker i gulvet og skader på overflatene. Døren mellom gang og stue har en knust glassrute. Vinduene er originale fra byggeåret og flere var tunge å åpne. Enkelte glass har blitt skiftet ut(1995), men karmene er originale. Badet ble rehabilitert i 2020 og har bemerkninger på at fallet på gulvet ikke er iht TEK-17.
Varmtvannsberederen er plassert i hjørnet under kjøkkenbenken og adkomsten til denne er blokkert av skapstammene. Dekksider må demonteres for adkomst.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,39m.
Automatiske sikringer. 40Amp overspenningsvern.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Port-telefon.
Stoppekran på kjøkkenet, på badet og sekundære stoppekraner i fordelerskapet.
Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2019.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Peis i stuen.

DOKUMENTKONTROLL:
www.baerum.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra selger, herunder muntlig informasjon på befaringsdatoen og oversendt dokumentasjon.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2020: Rehabilitert bad med nytt sluk og vanntilførsel via rør-i-rør.
2020: Malte overflater.
2020: Ny parkett i boligen, ikke i stue.
2020: Kjøkkeninnredning.
2020: Nytt sikringsskap, samt elektrisk på kjøkkenet, ref tidligere eier.
2023: Utbedringer på badet, herunder ny veggmembran og fliser i våtsonen til dusjen, samt drensspalte i underkant av toalettskålen.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	7	0	0	0	0
3. Etasje	92	0	0	6	92	0
SUM BYGNING	92	7	0	6	92	0
SUM BRA	99					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

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

BRA-e:
Kjellerboder.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Kontor/barnerommet i stuen har blitt oppført i ettertid og er mindre enn den anbefalte størrelsen(7 kvm) for et soverom/rom for varig opphold.

Kjellerbod: 3,5 kvm.
Kjellerbod: 3,9 kvm.
Balkong: 6,1 kvm.

Leiligheten disponerer en garasjeplass i en felles garasjerekke foran blokkene. Garasjeplassen måler ca 2,5 x 5,4 m. 2,27m mellom portstolpene. Elektrisk portåpner er montert. Lader for el-bil er montert. Merk lav takhøyde i garasjen.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

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

ANDRE MERKNADER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende mål:
- Stue: 15 mm internt. Stedvis svært ujevnt gulv.
- Kjøkken: 22 mm internt.
- Hovedsov: 12 mm internt.
- Soverom ved gangen: 5 mm internt.

Større avvik enn oppgitt kan forekomme da målingene ble utført punktvis.
TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.
For å lukke avvikene må gulvet avrettes slik at lokale og totale avvik er mindre enn hhv 10 og 15 mm.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Aud hauge

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

09/06/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2020 med flislagte vegger og slett himling.
Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Baderomsdøren til gangen er plassert svært tett mot dusjen og det anbefales at vannsøl holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt. Sementfuger og tildels fliser er generelt ikke vanntette og dette medfører av vann kan ferdes bak flisene i retning av døren.
Mekanisk avtrekk via felles avtrekksvifte og egen vifte på badet. Tilstrekkelig luftespalte under dørbladet til baderomsdøren mot soverommet og gangen.

Merknader: Flislagte overflater har en forventet teknisk levetid på mellom 15-25 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler. Det ble ikke påvist tegn til bom i flis eller andre unormale skader på overflatene. Generell bruksslitasje må forventes.
Fallforholdet i dusjen og på resterende baderomsgulv er tilnærmet flatt og har kun et svakt fall mot sluket. Dusjen er delvis nedsenket og vil sådan holde inne vannet ved bruk, men fallet mot sluket er svært lavt og vann kan bli liggende.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membranen ved dørtersklene er iht kravet i TEK-17.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk fra 2020 med tilhørende vannlås. Sluket i dusjen er et hjelpesluk og leder bruksvannet videre til hovedsluket.
Det ble observert en banemembran og klemring i sluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger fra utførende firma i 2020, men det bemerkes at denne er noe mangelfull.
Dokumentasjon på utførelsen fra 2023(utbedring av våtsone i dusj) foreligger.
Hulltagning ble ikke foretatt da tilstøtende vegger er av mur.
Ny membran ble påført i våtsonen til dusjen i 2023 etter at det ble påviste mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringene til dusjen.
Fuktsøk ble foretatt på murveggen bak dusjen og det ble ikke påvist høye fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-25 år. Sluk har en forventet brukstid på ca 50 år.

2. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2020 med laminerte benkeplater, laminert backsplash og slette fronter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Komfyrvakt er montert. Enkel servant med godt vanntrykk og god vannstand. Waterguard er montert. Vanntilførsel via kobberør. Originale avløpsrør.
Normal slitasje på overflatene.

Merknader: Stoppekran er montert under kjøkkenvasken. Varmtvannsberederen er plassert i hjørnet under kjøkkenbenken.
Ventilator med kullfilter holder TG 2 iht NS3600.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Leiligheten ble nymalt i 2020, samt ny parkett og slipt stuegulv. Veggflatene fremstår uten særlige skader, men enkelte tapetskjøter har noen vabler og generell elde må forventes. Parketten i stuen har fått fuktskader på enkelte flater foran vinduene. Svikt og sprekker i gulvet foran peisen og deler av stuegulvet. Gulvet i gangen ble avrettet ved bruk av avrettingsmasse i 2020. Det ble ikke registrert noen spor etter støvkondens eller heksesot.
Sprekt glass i døren mellom gangen og stuen.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 1+1 uisolerte glass, samt enkelte 2-lags glass med et koblet glass. Vinduskarmene er alle originale fra byggeåret og enkelte var harde å få åpnet. Det ble ikke påvist tegn til punkterte glass på befaringsdatoen. Karmene har stedvis slitasje med flassende maling.
Terrassedør med 3-lags glass fra 2021. Inngangsdør fra 1986 med B-30/35db brann-og lydklassifisering. Ytterdørene går fint mot karmen og er lette å åpne og lukke.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Balkong på 6,1 kvm med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 100 cm og har en tilstrekkelig høyde og utforming iht TEK-17. Balkongen består av et malt betongdekke som er tildekket med tretremmer. Et overløp for regnvann er etablert og dette må holdes åpent i tilfelle det forekommer slagregn. Tilstrekkelig oppkant mot vegg.

Merknader:

6. VVS

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i leiligheten består av rør-i-rør(PEX) på badet og kobberrør på kjøkkenet. Det er montert et fordelerskap på soverommet ved badet med tilhørende fordelerstammer og stoppekraner. Et overløp er etablert i fordelerskapet og vil lede lekkasjevann fra anlegget ut på badet og videre til sluket. Hovedstoppekranen er montert i en inspeksjonsluke under servantskapet og denne fungerte tilstrekkelig på befaringsdatoen. Det er to stk stoppekraner i denne luken, hovedstoppekranen er den nederste av de to og denne er ikke synlig fra utsiden. Stoppekranen på kjøkkenet hadde en tilstrekkelig funksjon.
Avløpene i boligen består av støpejern og det foreligger ingen informasjon om at det har blitt foretatt en rørrehabilitering. Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Det er en drensspalte i underkant av toalettskålen og lekkasjevann fra sisternen vil bli synliggjort via denne. Iht fremvist dokumentasjon skal membranen være korrekt utført i bakkant av sisternen.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Beredrens plassering er tilfredsstillende.
Beredren er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2019. Beredren er plassert under kjøkkenbenken og har en begrenset mulighet for adkomst/jevnlig inspeksjon. En inspeksjonsluke eller lignende bør etableres i et av skapstammene ved siden av beredren. Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp. Strømtilførselen er koblet til strømnettet via en fast kobling. Waterguard er montert.

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

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1970
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Avtrekksventilene på badet og på kjøkkenet er med et mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte i følge hjemmelshaver. Egen mekanisk vifte er i tillegg montert på badet. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse bør stå i en åpen stilling slik at det er en viss mengde tilluft.
Det ble påvist trekk i ventilene på kjøkkenet og på badet ved papirtest.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det elektriske anlegget i leiligheten har i stor grad ukjent historikk vedrørende utskiftninger og vedlikehold/kontroll. Sikringsskapet ble oppgradert i 2020, samt nye kurser til badet og kjøkkenet i forbindelse med rehabiliteringen/utskiftningen av disse rommene. Samsvarserklæring på nevnte arbeid ble fremvist. Automatiske sikringer med 40 amp hovedkurs. Jordfeilbrytere er montert. Kursbetegnelse foreligger og denne er tilsynelatende oppdatert.

Merknader: Anlegget er delvis udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.baerum.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten og i stor grad dagens bruk av arealet. Kontoret/barnerommet i stuen har blitt oppført i ettertid. Rommet er på ca 4 kvm og er mindre enn den anbefalte størrelsen på 7 kvm for rom til varig opphold.
Det ble oversendt dokumentasjon som beskrivelser utførelsen av badet. Det bemerkes at beskrivelsen av badets utførelse ikke samsvarer med levert sluttprodukt mtp fallforholdet.
Det ble gjort utbedringer på badet i 2023 som berører membranen på vegg i våtsonen til dusjen, ny drensspalte i underkant av toalettskålen, samt nye fliser på vegg hvor det ble påført ny membran. Dokumentasjon på dette foreligger.
Det ble ikke fremvist ytterligere dokumentasjon.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet i dusjen og resterende baderomsgulv er ikke iht TEK-17. Fare for vannansamlinger og treg avrenning mot sluket. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran er iht kravet i TEK-17 etter at det ble utført utbedringer i 2023, hvor membranen ved dørterskelen ble hevet med 15mm.

3.1 Andre rom

Knust glass i døren mellom gang og stue. Tildels store svanker i gulvet, da særlig i stuen. Gulvet i stuen har stedvise fuktskader og høy bruksslitasje på overflatene.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG 2 gis da vinduene har oversteget forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Flere av vinduene var harde å få åpnet og ved videre bruk må det forventes at det må utføres vedlikehold og justeringer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hauge, Aud Marie	9578-5999-4-2075706	2025-06-08 11:54:22

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. jun. 2025

Oppdragsnummer
56-0074/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jongssvingen 8, 1337 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Aud Marie Hauge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. AM Hauge AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1552900
Forsikret i: If

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: Brb Elektro AS: • Montert 7 stk ledspot med endevende dimmer/bryter. •Arbeidsstikkontakter IP 44 - 2st. Tre nye kurser (bad, vaskemaskin, tørketrommel) med ny JFA, Montert fuktvifte med bryter og montert varmekabel med termostat. Saaliti VVS: • Utskifting av 75mm hovedsluk • Legging av Protan Bane/Sveisemembran • Legging av hjelpesluk • Komplett rør i rør system med fordelerskap Høiax Push-Fit • Tilførselrør fra eksisterende kv og varmtvannskuleventil til fordelerskap • Tilkobling av kaldt og varmtvann til dusjhjørne • Opplegg og tilkobling for servant med underskap • Opplegg for vaskemaskin • Opplegg og tilkobling av komplett Innbygningsisterne med wcskål Grohe M-TETT AS: • Forsterka og forlenga membran på bad samt lagt nye fliser • Nye mansjetter rundt gjennomføringene til vannrørene i dusj • Etablert drenssplate i underkant av toalettskål. Utført 2020 og 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Saaliti VVS: • Utskifting av 75mm hovedsluk • Legging av Protan Bane /Sveisemembran • Legging av hjelpesluk • Komplett rør i rør system med fordelerskap Høiax Push-Fit • Tilførselrør fra eksisterende kv og varmtvannskuleventil til fordelerskap • Tilkobling av kaldt og varmtvann til dusjhjørne • Opplegg og tilkobling for servant med underskap • Opplegg for vaskemaskin • Opplegg og tilkobling av komplett Innbygningsisterne med wcskål Grohe M-TETT AS: • Forsterka og forlenga membran på bad samt lagt nye fliser • Nye mansjetter rundt gjennomføringene til vannrørene i dusj • Etablert drensspalte i underkant av toalettskål. Utført 2020 og 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Saaliti VVS: • Utskifting av 75mm hovedsluk • Legging av Protan Bane /Sveisemembran • Legging av hjelpesluk • Komplett rør i rør system med fordelerskap Høiax Push-Fit • Tilførselrør fra eksisterende kv og varmtvannskuleventil til fordelerskap • Tilkobling av kaldt og varmtvann til dusjhjørne • Opplegg og tilkobling for servant med underskap • Opplegg for vaskemaskin • Opplegg og tilkobling av komplett Innbygningsisterne med wcskål Grohe M-TETT AS: • Forsterka og forlenga membran på bad samt lagt nye fliser • Nye mansjetter rundt gjennomføringene til vannrørene i dusj • Etablert drensspalte i underkant av toalettskål. Utført 2020 og 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Tak på bygget skal legges på nytt høst 2025

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: Brb Elektro AS: • Montert 7 stk ledspot med endevende dimmer/bryter. Arbeidsstikkontakter IP 44 - 2st. Tre nye kurser (bad, vaskemaskin, tørketrommel) med ny JFA, Montert fuktvifte med bryter og montert varmekabel med termostat. Utført 2020 og 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: As Watt, har installert ladestasjon Zaptec sommer 2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Påvist fuktverdier i nedre del av veggen ved fuktsøk i forbindelse med verdivurdering. Det ble ikke påvist fuktverdier på gulvet på samme punkt. Ingen synlige skader. Mtett AS ble engasjert og mangel utbedret umiddelbart: • Forsterka og forlenga membran på bad samt lagt nye fliser • Nye mansjetter rundt gjennomføringene til vannrørene i dusj • Etablert drensspalte i underkant av toalettskål. Ingen fuktverdier påvist etter utbedring.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Beskriv: Skjevt gulv i stue.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Eventuell kommentar: Kun takstmann som har vurdert og laget rapport i forbindelse med salget

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

Oppdragsnummer: 56-0074/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hauge, Aud Marie	**2025-06-08**

Identifikasjon

bankID Hauge, Aud Marie

Signicat

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Lars Ivar Bjerknes

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder.

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

6.2 Valg av styremedlemmer

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

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

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

Protokoll for Jongskollen Boligsameie II B

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Resultatregnskap Jongskollen Boligsameie II B, 2024

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

Balanse Jongskollen Boligsameie II B, 2024

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

Balanse Jongskollen Boligsameie II B, 2024

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

Jongskollen Boligsameie II B

Sted:_____, dato:_____

Roger Wilhelm Weidal	Sverre Bøyum	Anders Hauglid
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter Jongskollen Boligsameie II B

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Periodisk vedlikehold

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

Note 8 - Annen driftskostnad

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

Noter Jongskollen Boligsameie II B

Note 9 - Finansinntekt

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

Note 10 - Finanskostnad

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

Note 11 - Andre fordringer

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

.

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Note 13 - Egenkapital

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

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

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Det er stilt følgende pant:

Noter Jongskollen Boligsameie II B

Note 15 - Gjeld

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

Gjeld

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 17 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Jongskollen Boligsameie II B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jongskollen Boligsameie II B

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

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE II B

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2023

Dato: 06.06.2023 kl. 17.00
Sted: Hagen

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

a) Valg av møteleder

- Roger W. Weidal ***Godkjent av samtlige***

b) Valg av referent

- Nora Steenberg ***Godkjent av samtlige***

c) Godkjenning av innkalling og dagsorden ***Godkjent av samtlige***

d) Godkjenning av fullmakter ***Ingen fullmakter ble fremvist.***

e) Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen.

Notat: Antall stemmeberettigede var 15 stykker, alle tilstede.

2. STYRET INFORMERER (vedlegg 1)

Informasjonen om hva styret har gjort i 2022. (Tidligere årsberetning).

3. REGNSKAP (vedlegg 2)

a) Regnskapsgjennomgang

Styret

b) Godkjenning av årsregnskap for 2022

Styrets forslag: Godkjent regnskap for 2022. ***Godkjent av samtlige***

4. STYREHONORAR

Styrehonorar var i 2022 kr 5000,- for styremedlem (2 stk) og kr 10 000,- for styreleder

5. Styrets/beboeres forslag til behandling/avstemming.

A) Fra styret: Endring av "Forbud mot røyking på terrassen" til en tekst som er gyldig juridisk.

Etter at "Forbud mot røyking på terrassen" ble vedtatt ved ekstraordinært styremøte i oktober 2022, tok styret kontakt med juridisk avdeling ved Huseierne som mente teksten kunne være problematisk jurdisk sett.

Styret foreslår å endre forbudet til følgende:

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

Godkjent av 13

AB

Note: Ordlyd må sjekkes angående juridisk gyldighet

Her er fullstendig svar fra Huseierne angående "Forbud mot røyking på terrassen" (for de som er interessert i problematikken angående røyking i leilighet og på balkong):

Takk for din henvendelse.

Utgangspunktet etter norsk rett er at røyking i private hjem er en lovlig aktivitet. Esl. § 25 har bestemmelser om hvilke hensyn man som seksjonseier må ta ved bruk av egen seksjon og sameiets fellesarealer. Annet ledd lyder:

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

Å røyke inne i sin egen seksjon vil ikke være et brudd på den plikten man som seksjonseier har etter denne bestemmelsen. Balkongen er å anse som en del av den samme privatsfæren som seksjonen, avhengig av om den er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen, eller per definisjon er en del av fellesarealet. Det som skiller balkongen fra de innvendige delene av seksjonen er nærheten til naboene. Det er derfor et større rom for å begrense sjenerende aktiviteter som grilling og røyking på balkongene. Hovedpoenget er likevel at dette ikke kan gjøres helt generelt. Det som kan forbys er røyking som er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre seksjonseiere som kan forbys. Dette må vurderes konkret fra sameie til sameie, og kanskje også fra balkong til balkong. Har man en balkong som er kilden til den luften som skal trekkes inn i ventilasjonsanlegget til naboen, så vil vi anta at det er en urimelig ulempe å påføre naboen hvis man røyker på balkongen med det resultatet at røyken trekkes inn i naboleiligheten. Naboen bør kunne ha en klar forventning om at luften som trekkes inn ikke forurenses av andre seksjonseieres røyk.

Er en balkong anlagt slik at det kan røykes uten at røyken rekkes inn til naboene, så er nok muligheten til å forby røyking på denne balkongen mer begrenset. Det må likevel bero på en konkret vurdering av ulempen i det enkelte tilfellet. Lukten av sigarettrøyk må man nok til en viss grad akseptere, men ikke at den trekker inn i leiligheten.

Den samme vurderingen må gjøres på andre fellesarealer. Røyking som kan påføre en urimelig ulempe kan forbys, røyking som ikke påfører særlig ulempe må tillates. Som eksempel kan nevnes at all røyking på innvendige fellesarealer selvsagt kan forbys. På utvendige fellesarealer må røyking på steder der røyken siver inn i boliger kunne forbys, mens røyking på områder der røyken ikke kan sive inn i boliger må tillates. På utvendige fellesarealer der røyken ikke påvirker inneklimaet i seksjonene, må man som seksjonseier tåle den samme belastningen med røyk som på andre uteområder der folk ferdes.

På bakgrunn av denne vurderingen tror vi at den foreslåtte vedtektsteksten hos dere ikke kan vedtas lovlig. Grunnen til det er at den ikke tar høyde for denne vurderingen. Det som kan foreslås i stedet er å forby røyk som "trekker inn i ventilasjonssystemet og er til sjenanse for beboerne i de berørte leiligheter". Eventuelt at det ikke er lov å røyke på verandaen etter ett gitt tidspunkt på kvelden når folk ønsker å sove med frisk luft. Da vil ikke vedtekten innebærer et totalforbud mot røyking, kun et forbud mot røyking som medfører at røyk trekker inn i boligene. Reglen blir egentlig bare en presisering av den plikten esl. § 25 annet ledd trekker opp for alle sameiere, men den gir en knagg å henge problemet på, og den vil nok også kunne gjøre det lettere for et styre å håndtere en eventuell misligholdssituasjon.

B) Fra styret: Husleieøkning til kr. 3 500,- pr. mnd.

Dette er for å ha midler til vedlikehold og nødvendige oppgraderinger, slik som å utbedre tak, strømpe til soilrør, og nedbetale gjeld / opparbeide egenkapital.

NB! De to sakene angående husleieøkning (B, C), behandles hver for seg. Hvis begge får flertall vil C være gjeldende.

Godkjent av samtlige

C) Fra beboer: Husleieøkning til kr. 4 500,- pr. mnd. For opparbeiding av kapital til å ta vedlikeholds etterslep.

Etter det vi kan se er kapitalbasen til sameiet rimelig anstrengt.

Samtidig ser en at det er et visst etterslep på vedlikehold, nevner takpapp som det mest prekære. Videre er fasaden også snart moden for modernisering, samt ønske om opplegg til elbil lader.

Forlag til vedtak:

Husleie økning til kr. 4 500,- pr. mnd. For opparbeiding av kapital til å ta vedlikeholds etterslep.

NB! De to sakene angående husleieøkning (B, C), behandles hver for seg. Hvis begge får flertall vil C være gjeldende.

AB

Nedstemt (2 for, 13 imot)

D) Fra styret/beboer: Medlemskap og ingå avtale ABBL eller OBOS (eller selskap med tilsvarende forvaltningspakke)

Styret: Da ingen har meldt sin interesse til å sitte styret og flere beboere styret har forespurt har takket nei da vi ikke forvaltes med forretningsfører (vi er pr. idag eneste boligsameiet uten forretningsfører på Jong), foreslår vi medlemskap i ABBL eller lignende, for å lette styrearbeidet for de som sitter i styret.

Nåværende styreformann innhentet et tilbud fra ABBL i november 2021 (på kr 69 524,- pr. år inkl. m.v.a.), men dette ble avslått av flere beboere på mail (noen imot og andre ville vente). Styret la saken i bero, men ønsker nå å løfte den frem igjen. Planer, budsjetter, prioritering, styring av prosjekter, innhenting av anbud krever profesjonell bistand med riktig kompetanse og ressurser fremover.

Beboer: En husleie økning alene vil ikke hjelpe oss ut av den finansielle situasjonen vi er i.

Sameiet mangler en god økonomistyring, vedlikeholdsplan samt HMS (internkontrollforskriften av

01.01.1992). En bør også sjekke om det er krav til dette i forsikringen av sameiet.

Dette er tunge oppgaver som burde settes bort til aktører med kompetanse på drift av borettslag.

Forslag:

Styret tar kontakt med ABBL og OBOS for informasjon om hvilke oppgaver de kan ta på seg for bedre

og sikrere drift av Sameiet.

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med den av aktørene som viser beste oppfølging av:

- Økonomistyring
- Internkontroll rutiner
- Vedlikeholdsplanlegging

Godkjent av 12

E) Fra beboer: Parkering forbudt langs fjellet nær carporter og garasjer.

Styret har fått inn forslag fra beboer om å sette opp et skilt om at det er forbudt å parkere ved fjellet nær de sørvendte carportene i nr 10 da det gjør det vanskelig å kjøre inn og ut av carportene der. For å gjøre dette mulig foreslår styret å legge følgende generelle tekst inn i vedtektene.

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

Godkjent av 13

Note: Grunnlag for privatrettslig håndhevelse av parkeringsforbud må ha juridisk forankring

F) Fra beboer: Orienteringer/Oppfordinger (Ikke til avstemming)

Vegetasjon: En bør også få tatt en opprydding av vegetasjon på tomten for å unngå mer slitasje på tak og fasader. Pr nå lar vi bare alt gro fritt. En mellomting hvor både trær og trivselsfaktor lar seg sikkert løse. Et samarbeid med naboblokken/sameiet i denne sammenheng er vel satt i gang.

Solcellepanel: Videre ber en styret vurderer om bruk av solcellepanel for å gi strøm til fellesarealer, el-bil ladning.

Det finnes i dag muligheter til å leie solcellepanel for en 20 års eks. Otovo (https://www.otovo.no/) viser en utgift på ca 3 000,- pre måned og en innsparing mellom 700 000 og 900 000 over perioden,noe som kan delfinansiere nytt tak.

I dette ligger også et mulig tilskudd fra Enova på inntil 47 000,-.

6. VALG

Det skal velges 2 styremedlemmer da Roger W. Weidal fratrer som styreleder og Madelen H. Ljunggren som styremedlem. Da ingen har meldt seg som styreleder eller de som har blitt forespurt har takket nei, mangler vi fortsatt formann i styret.

Forslag:

Nytt styreformann: Ingen ***Roger har sagt at han fortsetter til vi finner en som kan ta dette vervet***

Nytt styremedlem: Sverre Helge Bøyum ***Godkjent av samtlige***

AB

Signatur og dato

Ailen Belstad 12.06.23

Ailen Belstad

Unni Lichtenberg Nielsen 12.0623

Unni Lichtenberg Nielsen

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE II B

ÅRSMØTE 2023

Det innkalles med dette til årsmøte

Dato: **06.06.2023 kl. 17.00**

Sted: **Hagen, ta gjerne med egen stol**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

a) Valg av møteleder

- Roger W. Weidal

b) Valg av referent

- Nora Steenberg

c) Godkjenning av innkalling og dagsorden

d) Godkjenning av fullmakter

e) Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen.

2. STYRET INFORMERER (vedlegg 1)

Informasjonen om hva styret har gjort i 2022. (Tidligere årsberetning).

3. REGNSKAP (vedlegg 2)

a) Regnskapsgjennomgang

Styret

b) Godkjenning av årsregnskap for 2022

Styrets forslag: Godkjent regnskap for 2022.

4. STYREHONORAR

Styrehonorar var i 2022 kr 5000,- for styremedlem (2 stk) og kr 10 000.- for styreleder

5. Styrets/beboeres forslag til behandling/avstemming.

A) Fra styret: Endring av "Forbud mot røyking på terrassen" til en tekst som er gyldig juridisk.

Etter at "Forbud mot røyking på terrassen" ble vedtatt ved ekstraordinært styremøte i oktober 2022, tok styret kontakt med juridisk avdeling ved Huseierne som mente teksten kunne være problematisk jurdisk sett.

Styret foreslår å endre forbudet til følgende:

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

Her er fullstendig svar fra Huseierne angående "Forbud mot røyking på terrassen" (for de som er interessert i problematikken angående røyking i leilighet og på balkong):

Takk for din henvendelse.

Utgangspunktet etter norsk rett er at røyking i private hjem er en lovlig aktivitet. Esl. § 25 har bestemmelser om hvilke hensyn man som seksjonseier må ta ved bruk av egen seksjon og sameiets fellesarealer. Annet ledd lyder:

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

Å røyke inne i sin egen seksjon vil ikke være et brudd på den plikten man som seksjonseier har etter denne bestemmelsen. Balkongen er å anse som en del av den samme privatsfæren som seksjonen, avhengig av om den er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen, eller per definisjon er en del av fellesarealet. Det som skiller balkongen fra de innvendige delene av seksjonen er nærheten til naboene. Det er derfor et større rom for å begrense sjenerende aktiviteter som grilling og røyking på balkongene. Hovedpoenget er likevel at dette ikke kan gjøres helt generelt. Det som kan forbys er røyking som er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre seksjonseiere som kan forbys. Dette må vurderes konkret fra sameie til sameie, og kanskje også fra balkong til balkong. Har man en balkong som er kilden til den luften som skal trekkes inn i ventilasjonsanlegget til naboen, så vil vi anta at det er en urimelig ulempe å påføre naboen hvis man røyker på balkongen med det resultatet at røyken trekkes inn i naboleiligheten. Naboen bør kunne ha en klar forventning om at luften som trekkes inn ikke forurenses av andre seksjonseieres røyk.

Er en balkong anlagt slik at det kan røykes uten at røyken rekkes inn til naboene, så er nok muligheten til å forby røyking på denne balkongen mer begrenset. Det må likevel bero på en konkret vurdering av ulempen i det enkelte tilfellet. Lukten av sigarettrøyk må man nok til en viss grad akseptere, men ikke at den trekker inn i leiligheten.

Den samme vurderingen må gjøres på andre fellesarealer. Røyking som kan påføre en urimelig ulempe kan forbys, røyking som ikke påfører særlig ulempe må tillates. Som eksempel kan nevnes at all røyking på innvendige fellesarealer selvsagt kan forbys. På utvendige fellesarealer må røyking på steder der røyken siver inn i boliger kunne forbys, mens røyking på områder der røyken ikke kan sive inn i boliger må tillates. På utvendige fellesarealer der røyken ikke påvirker inneklimaet i seksjonene, må man som seksjonseier tåle den samme belastningen med røyk som på andre uteområder der folk ferdes.

På bakgrunn av denne vurderingen tror vi at den foreslåtte vedtektsteksten hos dere ikke kan vedtas lovlig. Grunnen til det er at den ikke tar høyde for denne vurderingen. Det som kan foreslås i stedet er å forby røyk som "trekker inn i ventilasjonssystemet og er til sjenanse for beboerne i de berørte leiligheter". Eventuelt at det ikke er lov å røyke på verandaen etter ett gitt tidspunkt på kvelden når folk ønsker å sove med frisk luft. Da vil ikke vedtekten innebærer et totalforbud mot røyking, kun et forbud mot røyking som medfører at røyk trekker inn i boligene. Reglen blir egentlig bare en presisering av den plikten esl. § 25 annet ledd trekker opp for alle sameiere, men den gir en knagg å henge problemet på, og den vil nok også kunne gjøre det lettere for et styre å håndtere en eventuell misligholdssituasjon.

B) Fra styret: Husleieøkning til kr. 3 500,- pr. mnd.

Dette er for å ha midler til vedlikehold og nødvendige oppgraderinger, slik som å utbedre tak, strømpe til soilrør, og nedbetale gjeld / opparbeide egenkapital.

NB! De to sakene angående husleieøkning (B, C), behandles hver for seg. Hvis begge får flertall vil C være gjeldende.

C) Fra beboer: Husleieøkning til kr. 4 500,- pr. mnd. For opparbeiding av kapital til å ta vedlikeholds etterslep.

Etter det vi kan se er kapitalbasen til sameiet rimelig anstrengt.

Samtidig ser en at det er et visst etterslep på vedlikehold, nevner takpapp som det mest prekære. Videre er fasaden også snart moden for modernisering, samt ønske om opplegg til elbil lader.

Forlag til vedtak:

Husleie økning til kr. 4 500,- pr. mnd. For opparbeiding av kapital til å ta vedlikeholds etterslep.

NB! De to sakene angående husleieøkning (B, C), behandles hver for seg. Hvis begge får flertall vil C være gjeldende.

D) Fra styret/beboer: Medlemskap og ingå avtale ABBL eller OBOS (eller selskap med tilsvarende forvaltningspakke)

Styret: Da ingen har meldt sin interesse til å sitte styret og flere beboere styret har forespurt har takket nei da vi ikke forvaltes med forretningsfører (vi er pr. idag eneste boligsameiet uten forretningsfører på Jong), foreslår vi medlemskap i ABBL eller lignende, for å lette styrearbeidet for de som sitter i styret.

Nåværende styreformann innhentet et tilbud fra ABBL i november 2021 (på kr 69 524,- pr. år inkl. m.v.a.), men dette ble avslått av flere beboere på mail (noen imot og andre ville vente). Styret la saken i bero, men ønsker nå å løfte den frem igjen. Planer, budsjetter, prioritering, styring av prosjekter, innhenting av anbud krever profesjonell bistand med riktig kompetanse og ressurser fremover.

Beboer: En husleie økning alene vil ikke hjelpe oss ut av den finansielle situasjonen vi er i.

Sameiet mangler en god økonomistyring, vedlikeholdsplan samt HMS (internkontrollforskriften av

01.01.1992). En bør også sjekke om det er krav til dette i forsikringen av sameiet.

Dette er tunge oppgaver som burde settes bort til aktører med kompetanse på drift av borettslag.

Forslag:

Styret tar kontakt med ABBL og OBOS for informasjon om hvilke oppgaver de kan ta på seg for bedre

og sikrere drift av Sameiet.

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med den av aktørene som viser beste oppfølging av:

- Økonomistyring
- Internkontroll rutiner
- Vedlikeholdsplanlegging

E) Fra beboer: Parkering forbudt langs fjellet nær carporter og garasjer.

Styret har fått inn forslag fra beboer om å sette opp et skilt om at det er forbudt å parkere ved fjellet nær de sørvendte carportene i nr 10 da det gjør det vanskelig å kjøre inn og ut av carportene der. For å gjøre dette mulig foreslår styret å legge følgende generelle tekst inn i vedtektene.

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

F) Fra beboer: Orienteringer/Oppfordinger (Ikke til avstemming)

Vegetasjon: En bør også få tatt en opprydding av vegetasjon på tomten for å unngå mer slitasje på tak og fasader. Pr nå lar vi bare alt gro fritt. En mellomting hvor både trær og trivselsfaktor lar seg sikkert løse. Et samarbeid med naboblokken/sameiet i denne sammenheng er vel satt i gang.

Solcellepanel: Videre ber en styret vurderer om bruk av solcellepanel for å gi strøm til fellesarealer, el-bil ladning.

Det finnes i dag muligheter til å leie solcellepanel for en 20 års eks. Otovo (https://www.otovo.no/) viser en utgift på ca 3 000,- pre måned og en innsparing mellom 700 000 og 900 000 over perioden,noe som kan delfinansiere nytt tak.

I dette ligger også et mulig tilskudd fra Enova på inntil 47 000,-.

6. VALG

Det skal velges 2 styremedlemmer da Roger W. Weidal fratrer som styreleder og Madelen H. Ljunggren som styremedlem. Da ingen har meldt seg som styreleder eller de som har blitt forespurt har takket nei, mangler vi fortsatt formann i styret.

Forslag:
Nytt styreformann: Ingen
Nytt styremedlem: Sverre Helge Bøyum

VEDTEKTER
FOR JONGSKOLLEN BOLIGSAME IIB

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 18 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

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

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes

nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

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

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. MISLIGHOLD

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

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

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

7. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav

seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

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

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER

FOR

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE II

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

På den enkelte leieboer som har ordenstjeneste påhviler det:

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

For den enkelte leieboer er det følgende å iaktta:

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

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

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

Vask av søppelkontainer går på omgang og gjøres slik:

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

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

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

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

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

Teppebanking på balkongen tillates ikke.

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

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

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

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

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

Etter kl 23.00 skal det være ro i huset.

Revidert 1.6.2017

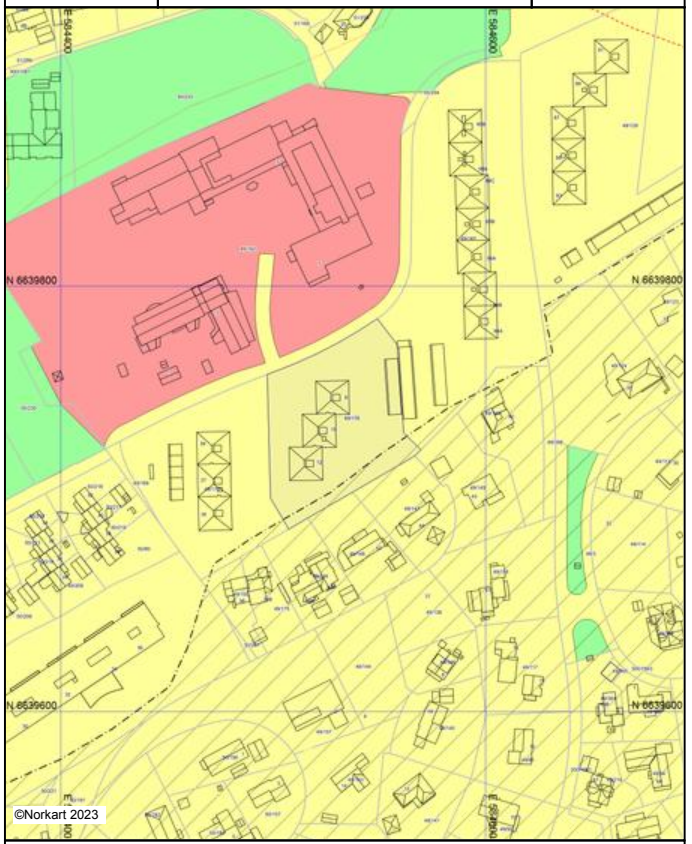
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 49/176/0/3
Adresse: Jongssvingen 8
Utskriftsdato: 12.05.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg - nåværende
- Veg - framtidig
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - framtidig
- Naturområde - nåværende
- Friområde - framtidig
- Park - nåværende
- Park - framtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - nåværende
- Naturområde vann - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndlegginggrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Sykkelveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Sykkelveg tunnel - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Jernbane tunnel - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende
- Kollektivtrase - framtidig
- Kollektivtrase bro - framtidig
- Kollektivknutepunkt - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

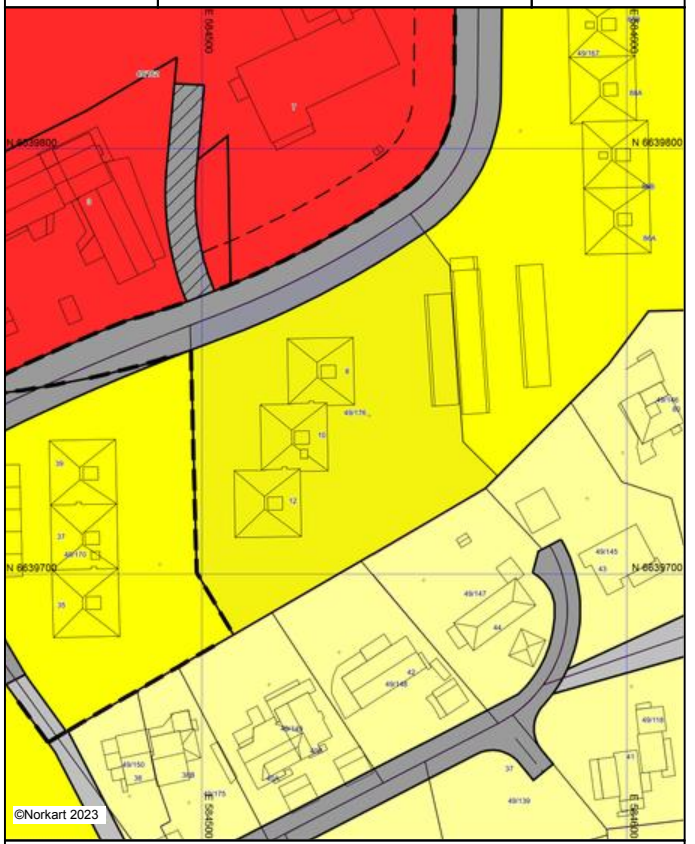
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 49/176/0/3
Adresse: Jongssvingen 8
Dato: 12.05.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm

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

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

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

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Fellesareal for garasjer

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

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Bane (nærmere angitt baneformål)

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn

Utskriftsdato: 12.05.2023

Bærum kommune

VAledninger

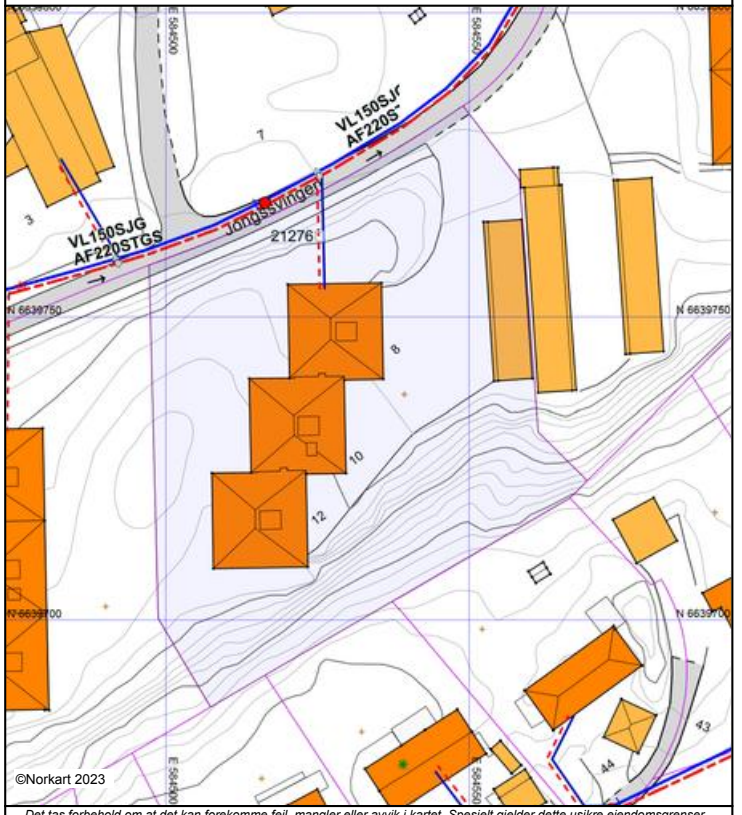
Eiendom: 49/176/0/3
Adresse: Jongssvingen 8
Dato: 12.05.2023
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

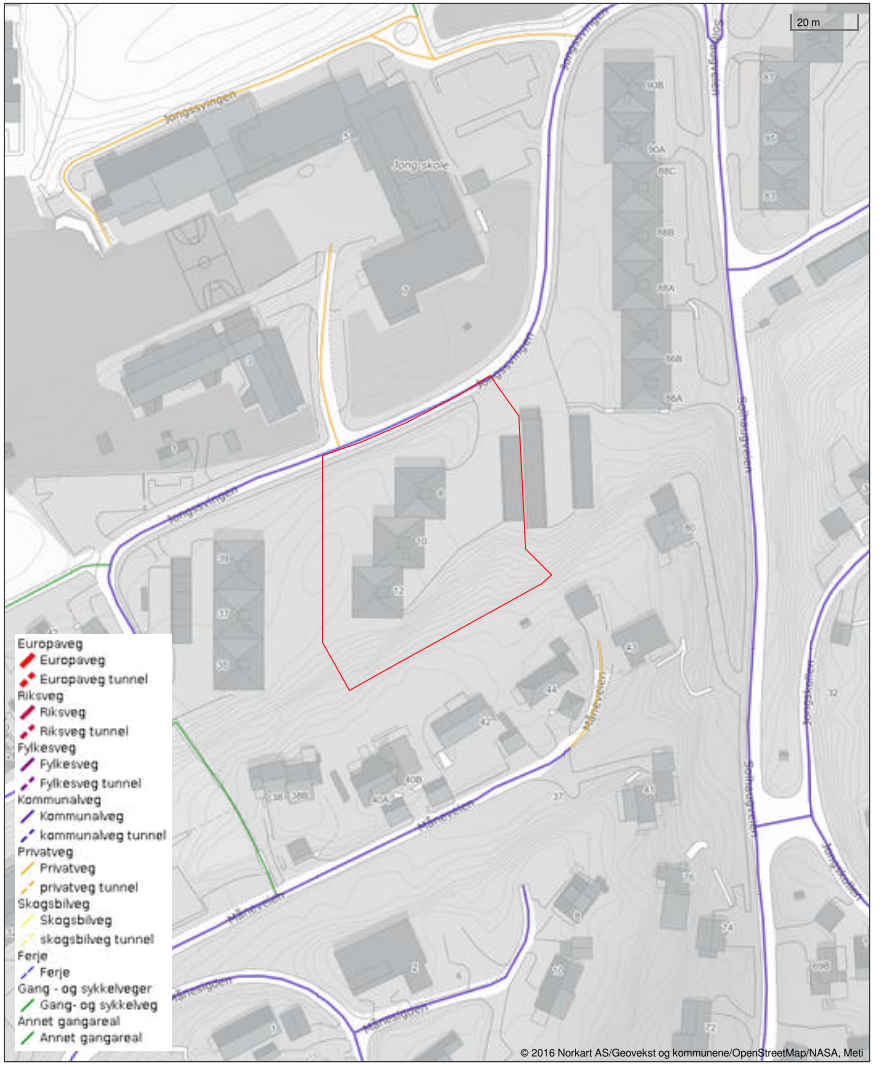
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



©Norkart 2023

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

Vegstatuskart for eiendom 3024 - 49/176//



Utskriftsdato: 12.05.2023

Eiendomskart for eiendom 3024 - 49/176//3



Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 528,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6639737,22	**Øst**	584539,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6639703,14	584537,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,99	
2	6639691	584516,41	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,19	
3	6639685,72	584507,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,49	
4	6639700,35	584498,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,98	
5	6639758,53	584497,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	58,20	
6	6639759,89	584500,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,86	
7	6639761,04	584503,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,23	
8	6639763,92	584510,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,69	208,42
9	6639784,76	584549,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,46	220,06
10	6639772,45	584558,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,43	
11	6639731,07	584561,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,49	
12	6639723,04	584569,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,41	
13	6639720,21	584566,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,99	

Utskriftsdato: 12.05.2023

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3024	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	176	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Jongssvingen 8, 1337 SANDVIKA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201601 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=201601)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22102/5056771.pdf
Delarealer	**Delareal** 488 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550
	Delareal 4 529 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1959055 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=1959055)
Navn	JONGSMARKA II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.06.1960
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/8736/1959055.pdf
Delarealer	**Delareal** 329 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 4 200 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021019 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=2021019)
Navn	FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	21.01.1970	Arealmerknader	
Oppdatert dato	23.06.2020	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/18		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	49/176, 49/176/0/1, 49/176/0/2, 49/176/0/3, 49/176/0/4, 49/176/0/5, 49/176/0/6, 49/176/0/7, 49/176/0/8, 49/176/0/9, 49/176/0/10, 49/176/0/11, 49/176/0/12, 49/176/0/13, 49/176/0/14, 49/176/0/15, 49/176/0/16, 49/176/0/17, 49/176/0/18

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AM HAUGE AS S913290240	Hjemmelshaver (H) 1/1	Jongssvingen 8 1337 SANDVIKA	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jongssvingen 8	H0301	49/176/0/3	96	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Jongssvingen 8 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1337 SANDVIKA	Kirkesogn	01060801 Tanum
Grunnkrets	1508 Jong 08	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	12 Jong		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6693261		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	12.03.1970

1: Bygning 6693261: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 12.03.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2271
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2271
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.03.1968	01.03.1968
Tatt i bruk	12.03.1970	12.03.1970

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jongssvingen 8	H0301	49/176/0/3	96	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	6	625	0	625	0	0	0
H02	6	625	0	625	0	0	0
H01	6	625	0	625	0	0	0
K01	0	396	0	396	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 49/176

Bruksnavn		Beregnet areal	4528.9
Etablert dato	28.03.1968	Historisk oppgitt areal	4532
Oppdatert dato	13.03.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6639737.22	584539.4	0	Ja	4528.9	

12/3-70.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Jongsavingen, 8, Sandvika. 979-67.

49 176,177 12/3-70.

Nybygg.

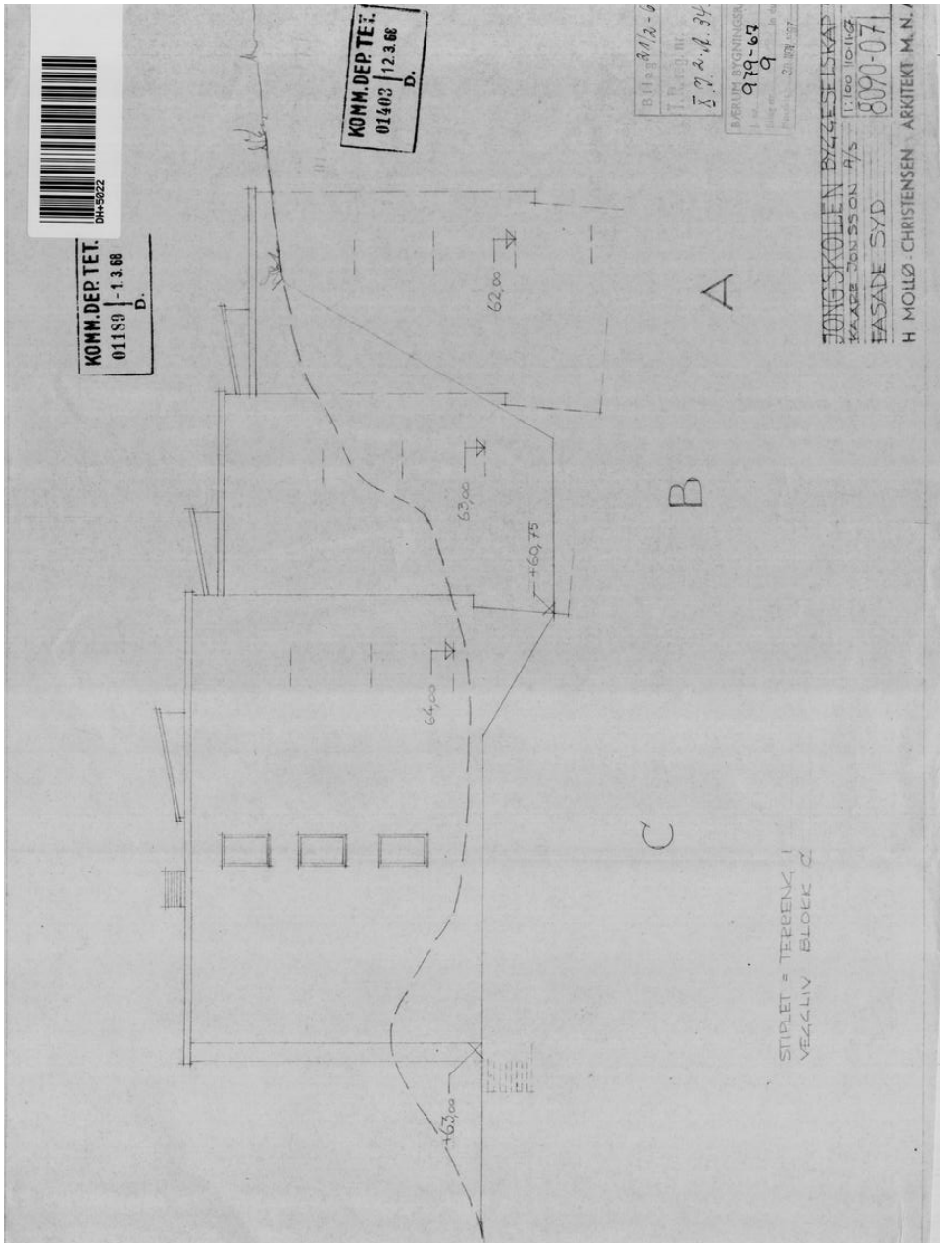
Blokk.

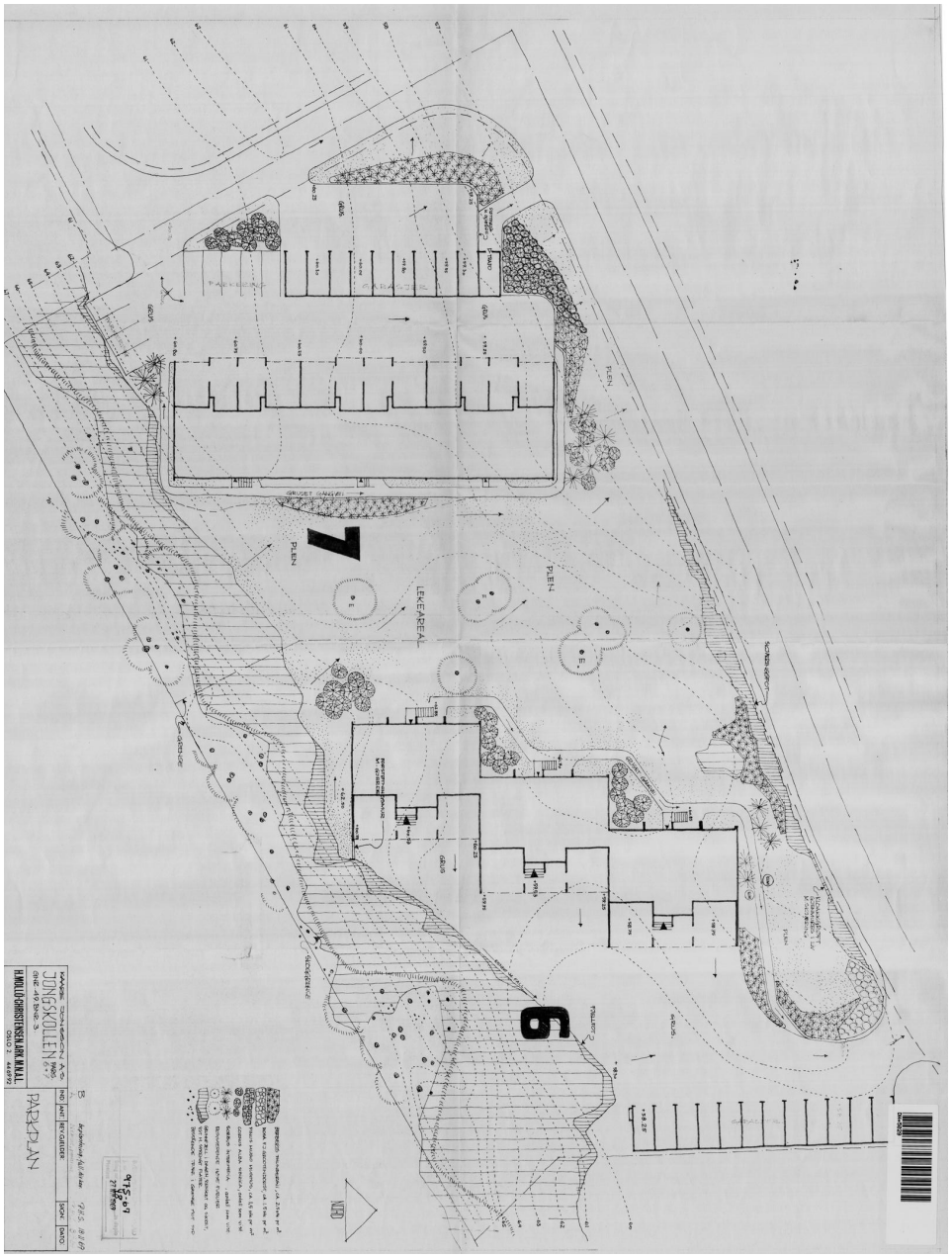
A/S Jongskollen Byggeselskap VI, Pilestredet 27, Oslo 1.

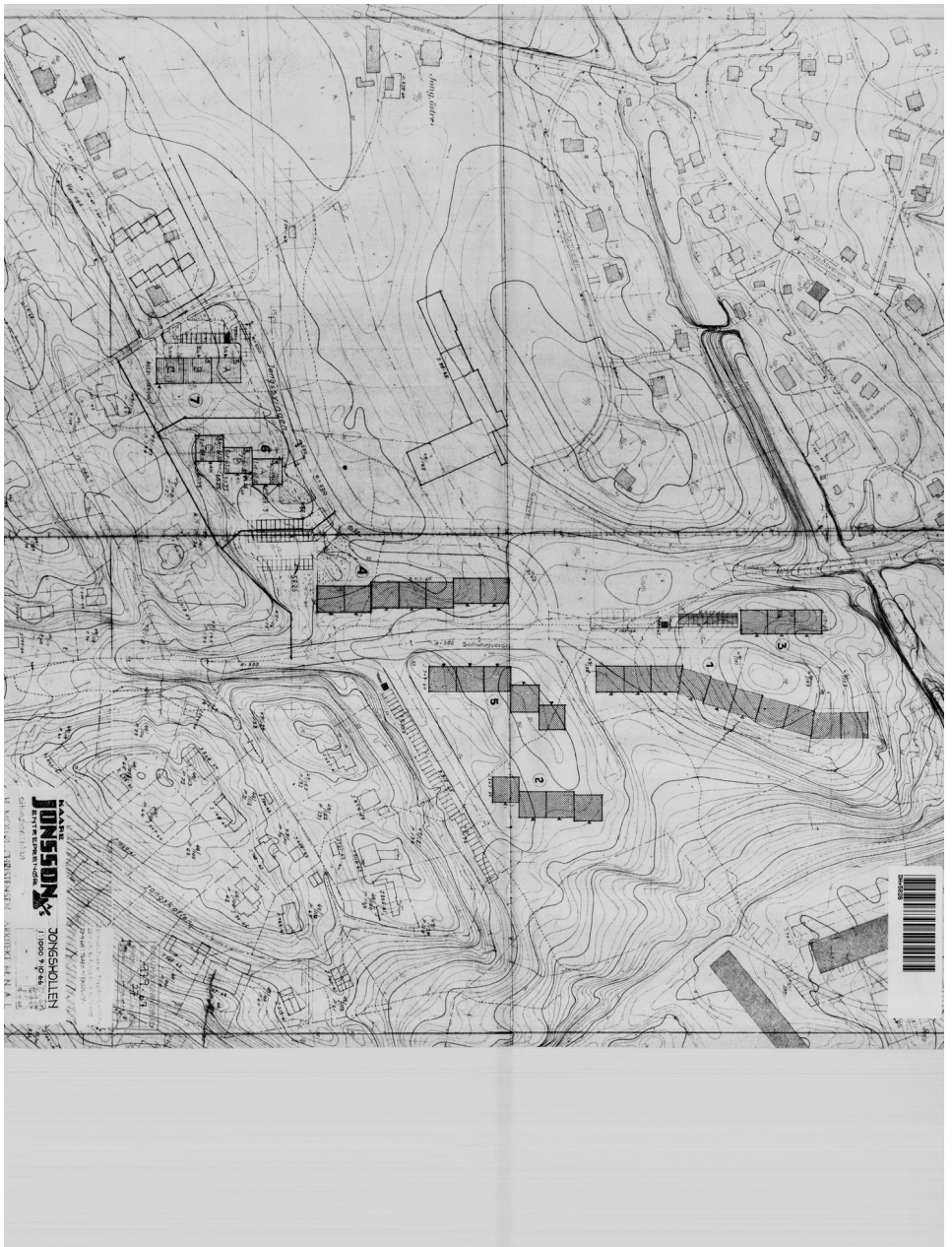
Arkitekt H. Mollø-Christensen.

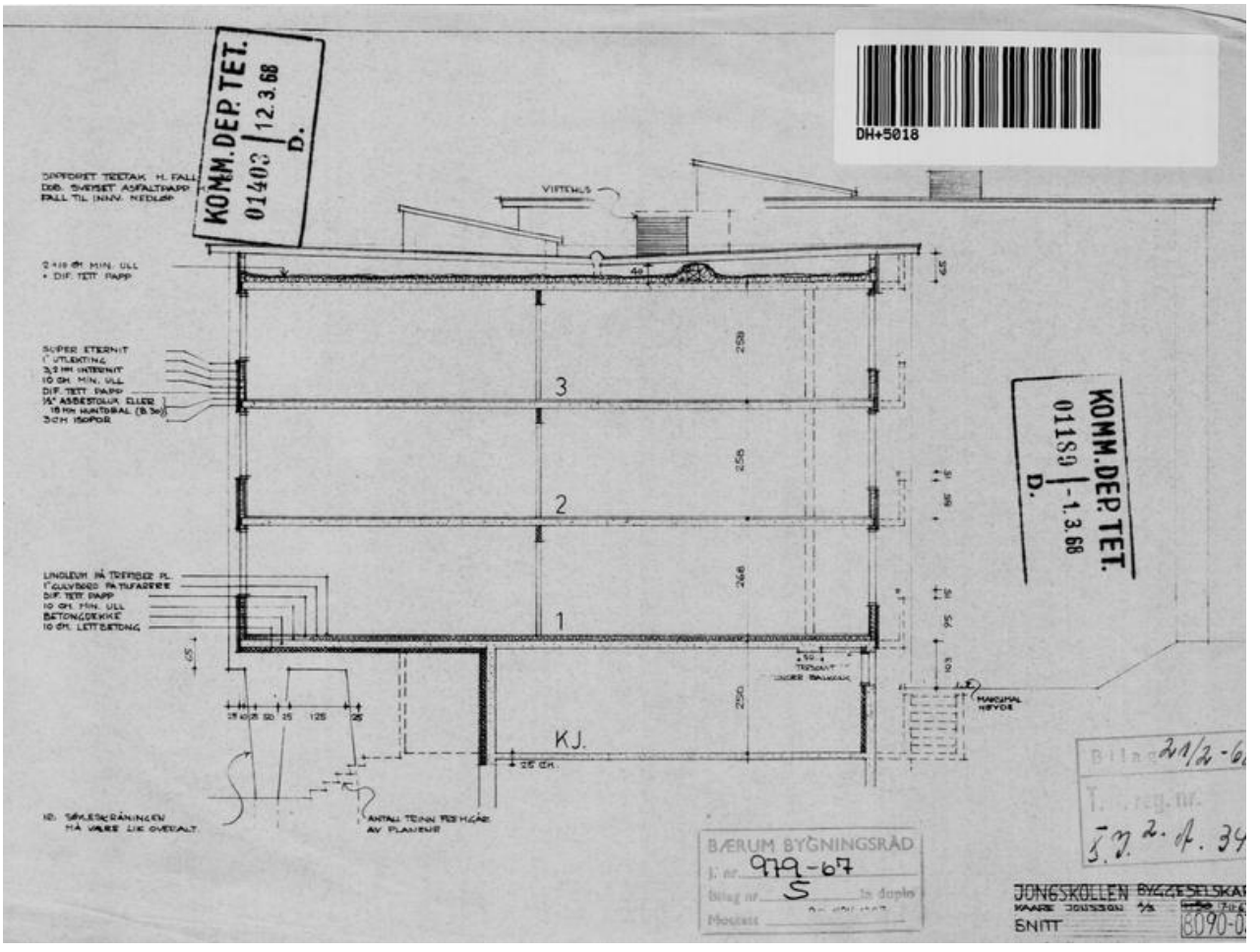
Murmester Kaare Jonsson, Pilestredet 27, Oslo 1.

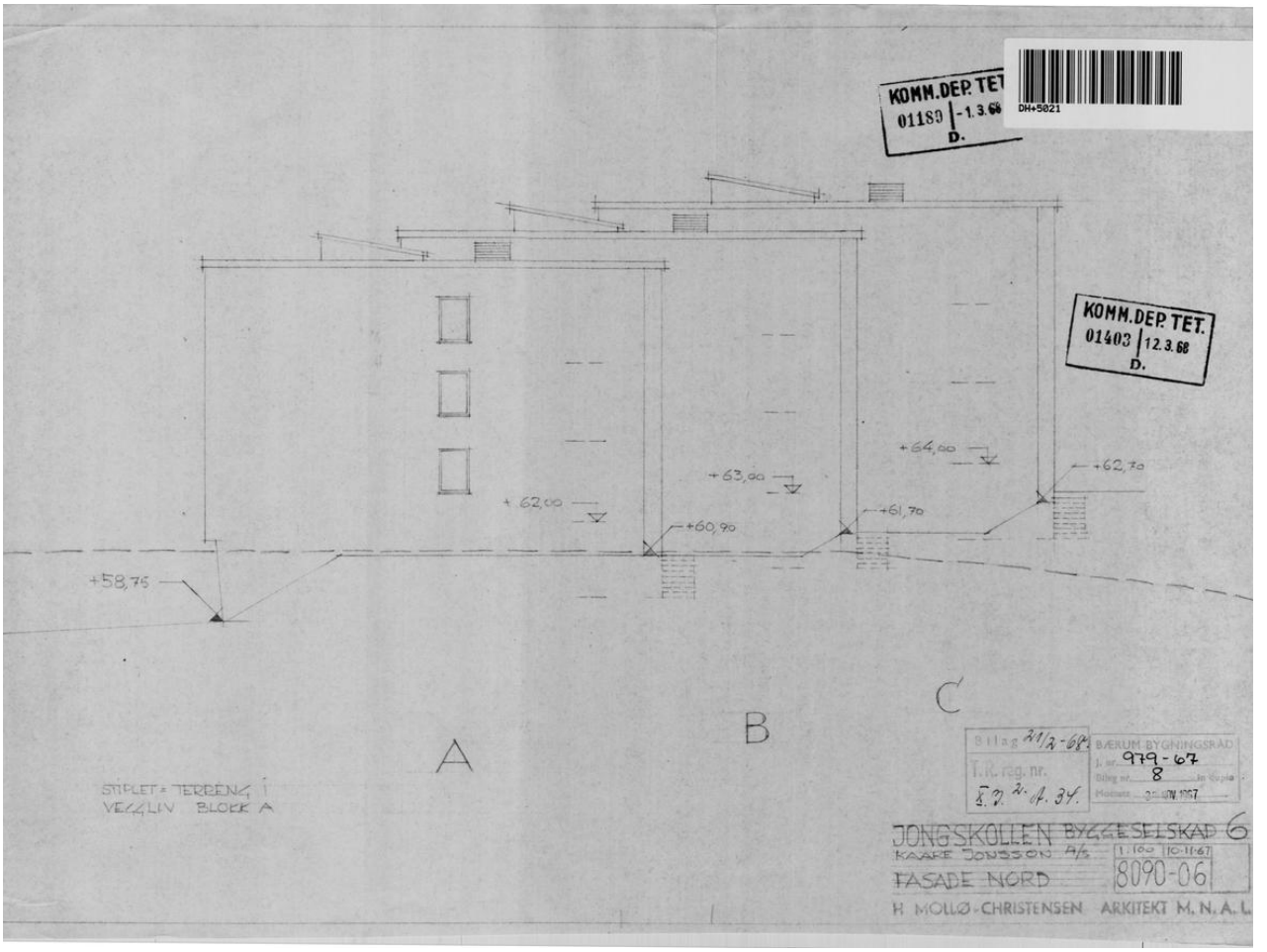
Torstein Olsen
e.f.

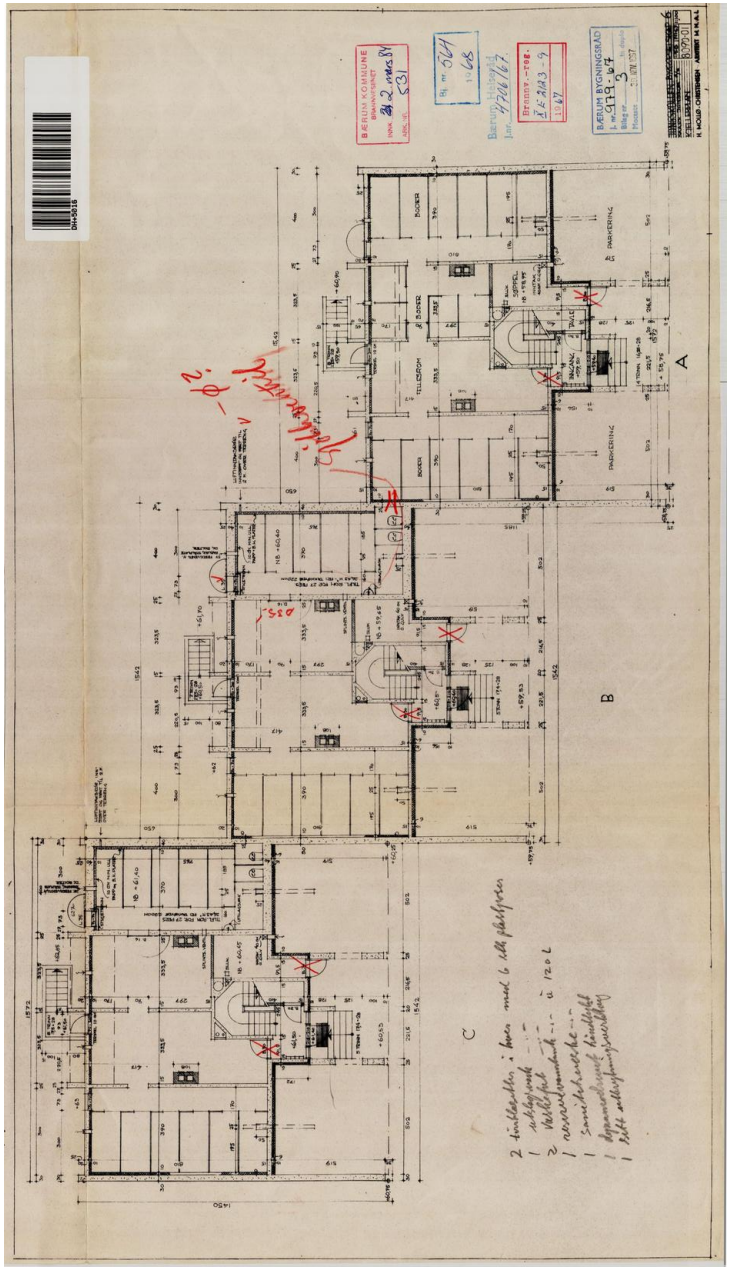


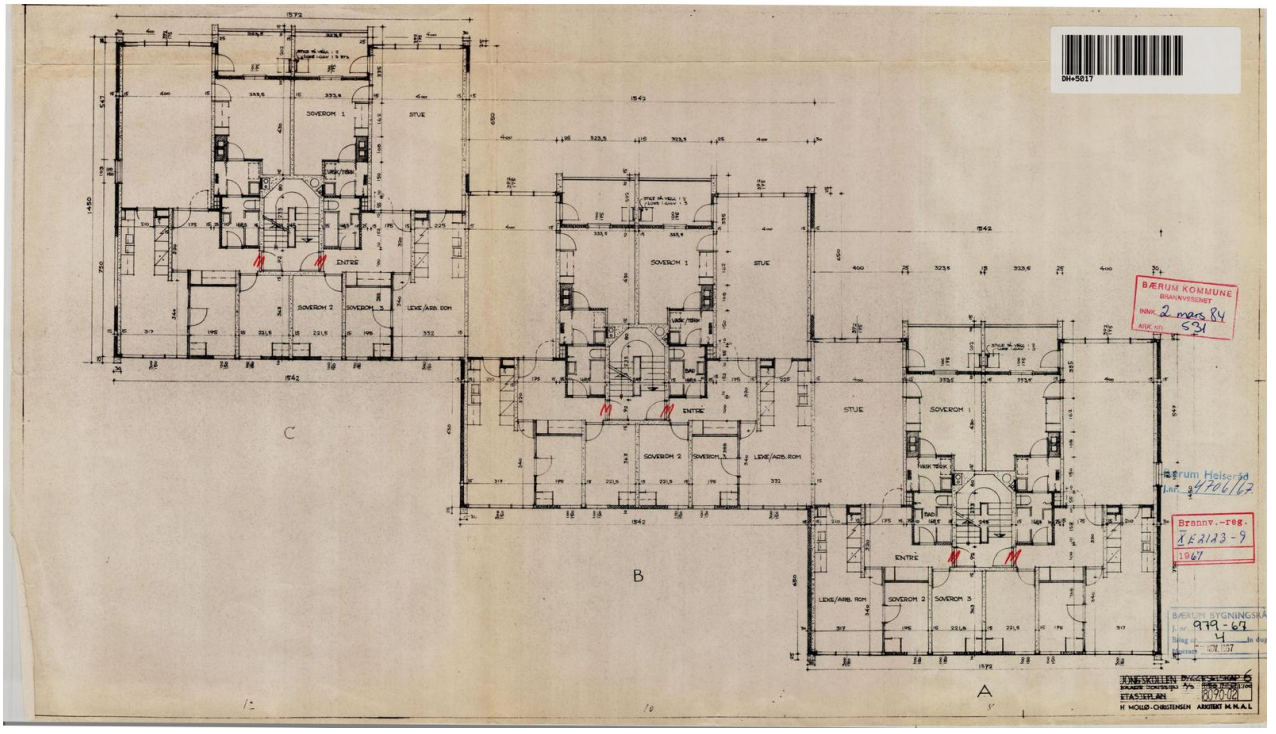

JONGSKOLLEN
PARKPLAN
LEKEAREAL
PLEN
GBRA
SCHEFFERVEIEN
TRAUSTADVEIEN
6
7

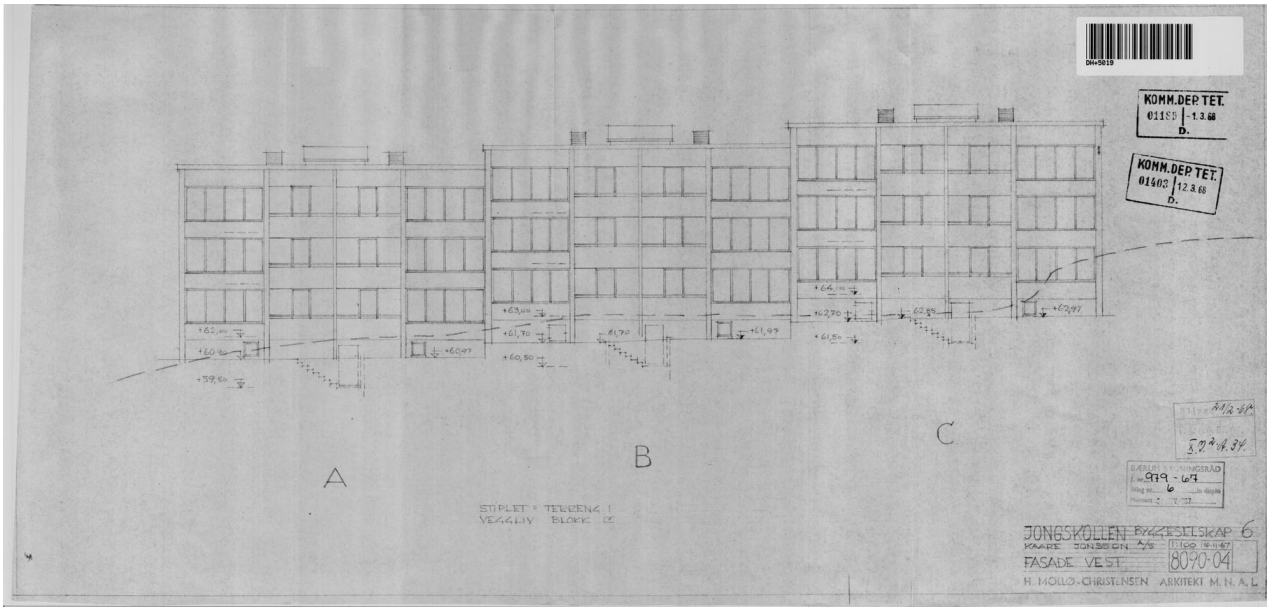

JONGSKOLLEN
1:1000
JONSSON

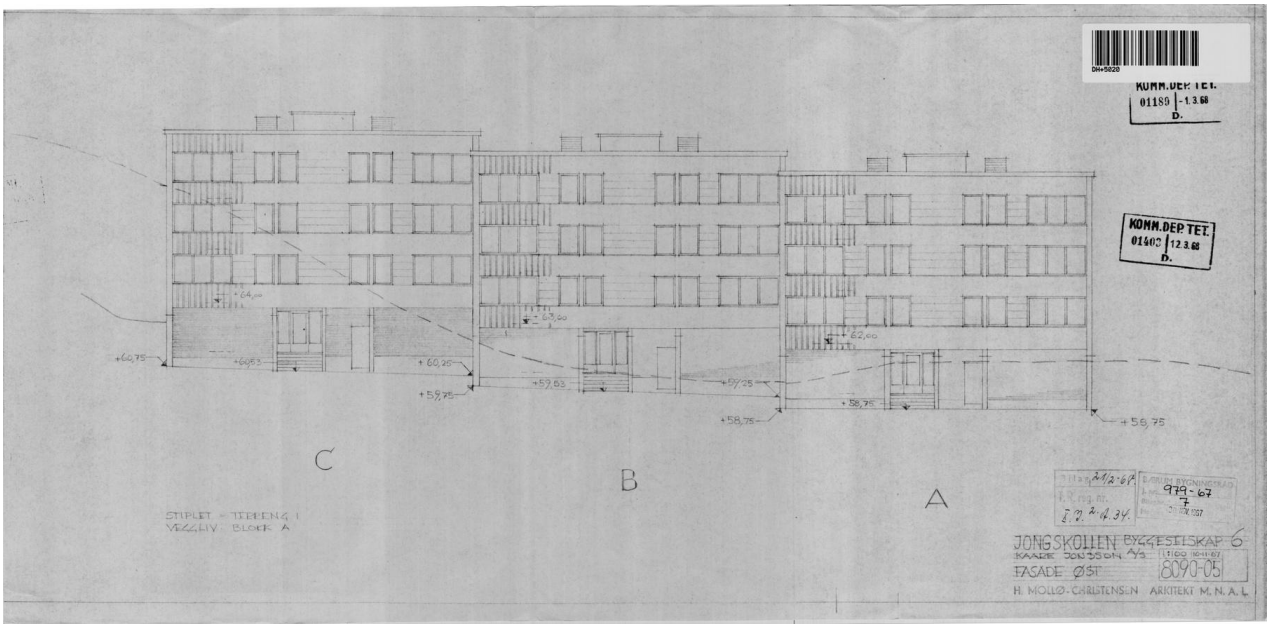

KOMM.DEP.TET.
01403 | 12.3.68
D.
DH+5018
KOMM.DEP.TET.
01189 | 1.3.68
D.
VIFTEHUS
3
2
1
KJ.
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 979-67
S
JONGSKOLLEN BYGGESELSKAP
KAARE JONSSON A/S
SNITT
8090-05


KOMM.DEP.TET.
01189 | 1.3.68
D.
DH+5021
KOMM.DEP.TET.
01403 | 12.3.68
D.
+64,00
+63,00
+62,70
+62,00
+61,70
+60,90
+58,75
A
B
C
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 979-67
8
JONGSKOLLEN BYGGESELSKAP 6
KAARE JONSSON A/S
1:100
10-11-67
FASADE NORD
8090-06
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.


BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET
Bl. nr. 564
Bæruni Plastic
BÆRUM BYGNINGSRÅD
A
B
C
PARKERING
BOKSER
TELLEROOM


SOVEROM 1
STUE
ENTRE
SOVEROM 2
SOVEROM 3
LEKE/ARB. ROM
C
B
A
BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
2 mars 84
531
Bærum Helsesenter
4706/67
Brannv.-reg.
IKA1A3-9
1967
979-69
4
ETASJEPLAN
H. HOLM-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L


KOMM.DEP.TET.
01133 1.3.68
D.
KOMM.DEP.TET.
01403 12.3.68
D.
+62,00
+60,80
+59,60
+60,97
+63,00
+61,70
+60,50
+61,97
+64,10
+62,70
+61,50
62,85
+62,97
A
B
C
STIPLET = TEGNING I
VEGGLIV BLOKK C
JONGSKOLLEN BYGGESELSKAP 6
KNARE JONSEN A/S
1:100
8090-04
FASADE VEST
H. MOLLO-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.


+64,00
+60,75
+60,53
+60,25
+59,75
+63,20
+59,63
+62,00
+59,25
+58,75
+58,75
+56,75
C
B
A
STIPLET = TERRENG. I
VEGGLIV: BLOKK A
JONGSKOLLEN BYGGESELSKAP 6
FASADE ØST
8090-05
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.

Nordvik

Kontaktinformasjon

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0074/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jongssvingen 8 1337 SANDVIKA

Betegnelse: Gnr 49, bnr 176, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no