NORDVIK

Jongsbruveien 25

2 soverom | 78 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jongsbruveien 25

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
49	Vedlegg
57	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.01.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og pen 3-roms leilighet med trappefri adkomst. Markterrasse. Garasje. Heis. Attraktivt beliggende i blindvei.

Prisantydning	**6 000 000,-**
Omkostninger	**151 380,-**
Totalpris	**6 151 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 148,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2004**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Jongsbruveien 25!

Dette er en lys og trivelig leilighet beliggende i en stille og rolig gate, samtidig som du bor meget sentralt. Her har du kort vei til flotte turområder med bla. Vestmarka, Tanumåsen og elvelangs, kollektiv transport med både buss og tog, matbutikker og Sandvika sentrum med alle servicefasiliteter.

Leiligheten ligger i første etasje med trappefri adkomst. Bilen parkerer du i garasjeanlegget under, med heisadkomst opp. Det er lagt opp infrastruktur for lading av el-bil i garasjen. I leiligheten har du to soverom, kjøkken, stue, bad, vaskerom og entré. Fra stuen er det dessuten tilgang til en stor markterrasse, hvor deler av den er overbygget.

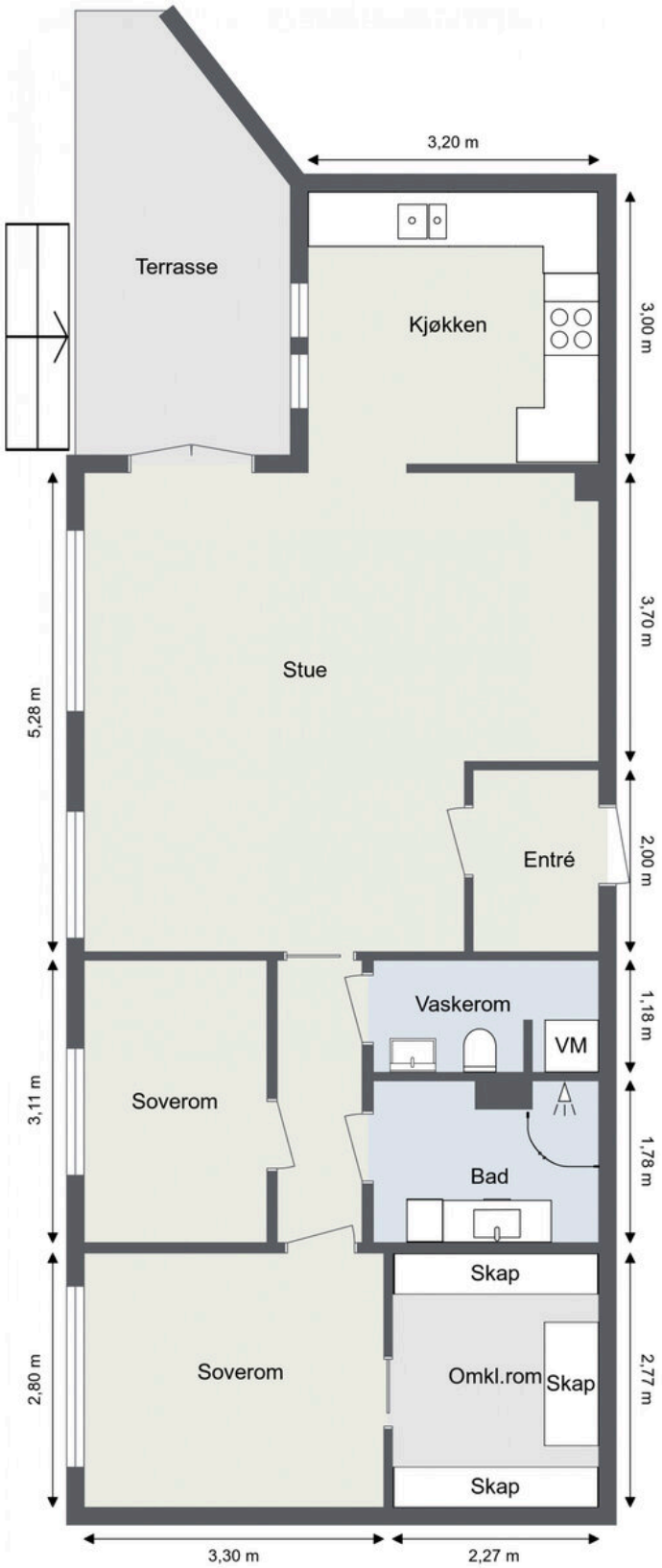
Sameierne disponerer en takterrasse med flott utsikt.

Velkommen!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

Tyder




PEAKS OF EUROPE
































25







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0128/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jongsbruveien 25, 1338 SANDVIKA
Gnr 50, bnr 396, snr 3 i Bærum kommune

Selgere
Anne Grete Hovden
Karin Christin Warset
Stein Sverre Hovden

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
150 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 151 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 164 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Bad, Vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue, Gang, To soverom, Omkledningsrom

Total BRA: 78 kvm.
TBA: 11 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Standard
Entré: Lys og innbydende entré med skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverommene: Leiligheten har to gode soverom. Begge av god størrelse. I tilknytning til hovedsoverommet er det også et omkledningsrom.

Stue: Romslig stue med plass til sofagruppe og spiseseksjon. Fra stuen er det utgang til en herlig markterrasse, hvor deler er overbygget.

Kjøkken: Norema kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Bad: Flislagt baderom med dusj med skyvedører i herdet glass og servant i helstøpt plate. Varmekabler i gulv.

Vaskerom/wc: Flislagt våtrom bestående av gulvstående

klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Varmekabler i gulv.

Leiligheten ble malt i 2026.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 3 i sameiets fellesareal.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Elektrikern Asker AS
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2019
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Gjort klart til uttak
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Skiftet vannlås på bad i januar 2026
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er en sprekk på flis over dør på wc/vaskerom.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke pipeløp
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)
Ja
Beskriv: Det har vært lekkasje ned i boder i kjeller, men bod tilhørende denne leiligheten var ikke berørt.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takst av 8. janauer 2026
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst av 8. januar 2026
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Følgende er opplyst fra styret: Fellesutgiftene vil økes med 10 – 15 % med virkning fra 1. juli 2026 .

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og trepanel.
- Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med shingel.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje): Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann

fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje): Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje): TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje): I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen
ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
- Våtromsvegger (Vaskerom / 1. etasje): Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen
konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / 1. etasje): TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Vinduer: TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Ytterdører: TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Varmtvann: Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Anbefalt brukstid på 20 år.Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
- Overflater på innvendige gulv: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.
- Overflater på innvendige vegger: Det er registrert enkelte sprekker i skjøter og hull i vegger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Vaskerom 1. etasje: Hulltaking er utført i entre. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.
- Bad 1. etasje: Hulltaking er utført i omkledningsrom. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Selger opplyser at det er en sprekk i en flis over døren på vaskerommet.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner

Følgende løsøre følger med:
- Komfyr
- Kjøleskap og fryser
- Ventilator

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i stue, kjøkken, vaskerom og bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 148,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Kabel-tv og bredbånd, forretningsførsel, renhold fellesarealer, strøm fellesarealer, felles byggforsikring og kommunale avgifter.
Fordeling felleskostnader:
- Administrasjon dugnad: kr 50

- Felleskostnader: kr 5098
Fordeling utover dette foreligger ikke fra forretningsfører.

I følge styreleder 31.1.26 vil felleskostnadene bli økt med 10-15% med virkning fra 1. juli 2026.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra verisure kr 599,- pr mnd.
- Innboforsikring
- 2 stk. programkort til kabel-tv kr. 49,- pr. mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 435 318,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 741 272,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Hestehaugen Terrasse , orgnr. 989618415

Om sameiet
Selskapets navn er Sameiet Hestehaugen Terrasse med org.nr.: 989618415 i Bærum kommune. Boligselskapet består av 23 seksjoner.

Vedlikehold 2023:
- Justert 21 dører og dør inn til felles takterrasse.
- Renset ventilasjonskanaler på kjøkken, bad og utløp i garasjeanlegget.
- Vedlikeholdstilsyn ble utført av ingeniør/HMS rådgiver Kay Håkon Amundrud, ABBL sammen med styret. Vedlikeholdsrapport foreligger.
- Tak over inngangsdør til garasjen brukket delvis ned av snø, Reparert av byggmester Trond Myhre AS.

Vedlikehold i 2024:
- Vedlikehold av dører
- Rens av kanalnett for ventilator
- Grøft, drenering, rør

Ifølge styreleder 31.1.26 er følgende vedlikehold planlagt for 2026:
- Maling av balkonger i 3. etasje
- Aggregater

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån p.t.

Fellesformue
Kr 21 368,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 132.682,- Underskuddet skyldes hovedsakelig langt høyere kostnader tilknyttet vedlikehold enn budsjettert.

Budsjettet for 2025 legger til grunn et underskudd på kr. 59.301,-
(Regnskap for 2025 og budsjett 2026 foreligger ikke p.t.)

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å ha hund og/ eller katt under forutsetning av at eier har kontroll over hunden/ katten, jfr. husordensreglene pkt. 1 (i - j).

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441899

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 970 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger veldig sentralt og attraktivt til med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen. Det er kort avstand til et bredt utvalg servicetilbud, offentlig kommunikasjon, flotte turområder og andre fritidsaktiviteter. Fra boligen er det nærhet til Sandvika storsenter. Her er det et rikt utvalg servicetilbud som klesbutikker, matbutikker, kafeer, kino kulturhus med mer.

Kort vei til en rekke flotte aktivitet og fritidsmuligheter, som idrettslag og treningssenter. Fresh fitness Sandvika ligger kun 6 minutter gange unna boligen. I nærområdet er det idylliske turmuligheter som Tanumåsen, turstier langs Sandvikselven samt kyststi fra Sandvika som fører til Kalvøya og Kadettangen. Kadettangen har i nyere tid blitt betraktelig renovert med stupetårn og opparbeidet strand, og har som følge av dette blitt et populært møtested for store og små. Fra leiligheten er det kun en kort kjøretur til Vestmarka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved sommerstid, samt flotte skiløyper på vinterstid. Det er også kort vei til Kolsås og Kirkerudbakken.

Det er et godt og bredt utvalg offentlig kommunikasjon i nærområdet. Nærmeste busstopp er Jong. Slependen stasjon ligger 1 km unna leiligheten. Det er også nærhet til Sandvika stasjon som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon.

Kvaliteten på området omtales som veldig bra av lokalkjente. Boligen sokner til Jong barneskole og Bjørnegård ungdomsskole. Det er også gangavstand til flere barnehager i området som Bjørnegårdssvingen barnehage, Veslefrikk barnehage og Jongskollen barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 23.12.04. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.
I brukstillatelsen vises det til en kontrollerklæring med punkter med gjenstående arbeider. Der står det "Pga. strik og lockout i husbransjen har ikke montasje kommet i gang før nå. Regner med ca. 5 uker montasjetid." Det er ikke beskrevet hva som skulle monteres, og det er derfor uvisst om dette er utført.

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

Kjøkken og soverom 2 har byttet plass ihht. godkjente byggetegninger. Dette er ikke omsøkt. Hjemmelshaver har eid leiligheten siden byggeår, og opplyser at de kjøpte med nåværende løsning.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Eiendommen har adkomst via privat vei. Dette er tinglyst (14.05.2020, 2459574). Det er opprettet et veilag - Jongsbruveien 25-39, og omfatter veien fra søppelkassestativene til og med vendehammeren mot gnr. 50 bnr. 403 i enden av veien. Vedlikeholdet (brøyting, soping, strøing) er satt bort til et selskap og betales via fellesutgiftene.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse ihht. reguleringsplan Hestehaugen med ID 1997013. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kjente planer i området:
- Områderegulering "Hamang", saks-id 2026001
- Områderegulering "Smedbyen", saks-id 2025003

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/50/396/3:
02.02.2005 - Dokumentnr: 3000 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2020 - Dokumentnr: 2459574 - Jordskifte
Regler om sambruk (bruksordning) og stifting av veilag
Sak: 18-156877REN-JLST JONGSBRUVEIEN 25-33
Akershus og Oslo Jorskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2005 - Dokumentnr: 3000 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/1618
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1630072 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:50 Bnr:396 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 70991 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:50 Bnr:396 Snr:3

17.01.2005 - Dokumentnr: 1211 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:50 Bnr:71
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:50 Bnr:396

17.01.2005 - Dokumentnr: 1211 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:50 Bnr:71
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:50 Bnr:396

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum – estimert til kr. 72 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 138 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. februar 2026

Ansvarlig megler
Camilla Bjerke Olsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92889462

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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

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

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

Jongsbruveien 25

Nabolaget Jong - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.)	348 elever, 16 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Evje skole (1-7 kl.)	335 elever, 24 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Emma Hjorth skole (1-7 kl.)	262 elever, 13 klasser	25 min 🚶 1.8 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.)	316 elever, 14 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	192 elever, 13 klasser	23 min 🚶 2 km
Sandvika videregående skole	460 elever	15 min 🚶 1.3 km
Valler videregående skole	486 elever, 18 klasser	6 min 🚗 2.3 km

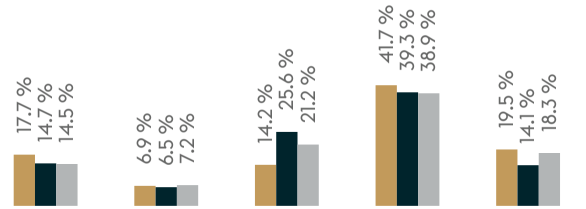
Offentlig transport

Jong	Linje 202, 240, 240N, 245	4 min 🚶 0.3 km
Slependen stasjon	Linje L1	11 min 🚶 0.9 km
Gjettum	Linje 3	10 min 🚗 4.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 🚗 17.5 km
Oslo Gardermoen		52 min 🚗

Barnehager

Bjørnegårdssvingen barnehage (...	104 barn	8 min 🚶 0.7 km
Jongskollen barnehage (1-5 år)	106 barn	11 min 🚶 0.9 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år)	30 barn	11 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Bjørnegård idrettsanlegg	9 min
Jong skole	10 min
Fresh Fitness Sandvika	9 min
FitnessRoom Sandvika	18 min

«Sentralt, stille, nær alt vi treng»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

JONGSBRUVEIEN 25, 1338 BÆRUM

Gnr: 50 Bnr: 396 Seksjon: 3
3201 Bærum kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	08/01/2026
Utskriftsdato:	27/01/2026
Oppdragsnummer:	98733
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via innvendig trapp og heis.
Bygget har også en felles takterrasse.

Standard

Leilighet med normal standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2004, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da

toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Vaskerom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Varmtvann
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Stein Sverre Hovden
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eiers representant: Stein Sverre Hovden , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 50 Bnr: 396 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2970.4 m²
Eierbrøk seksjon:	80 / 1618
Hjemmelshaver:	Steinar Hovden & Inger Hovden
Adresse:	Jongsbruveien 25, 1338 BÆRUM

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	08/01/2026		Opplysninger gitt av eiers representant under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	07/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2004

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
1. etasje	78	0	0	11
Sum bolig:	78	5	0	11
Sum BRA:	83			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue, Gang, To soverom, Omkledningsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og trepanel.
- Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med shingel.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Lovlighet

Beskrivelse: Det er fremvist kontraktsvedlegg som stemmer med dagens planløsning.

Godkjente plantegninger datert 14.02.2002 er innhentet, det er registrert følgende avvik mellom godkjente tegninger og dagens rom.
- Bod fremstår som omkledningsrom.
- WC fremstår som vaskerom.
- Kjøkken er etablert i rom som på tegningene er angitt som soverom.
- Soverom er etablert i rom som på tegningene er angitt som kjøkken.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ikke er utført oppgraderingsarbeider de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2004.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2004.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.
Profilerte skyvedører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i entre, stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 11 m².
Fliser på dekke.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2004, montert i benkeskap på kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Ventilator i kjøkken med avtrekk felles kanal. Mekanisk avtrekk med ventil i bad og vaskerom. Luftespalte med lufttilførsel under alle dører bortsett fra ett soverom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredsstillende.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i entre.
Varmekabler i stue, kjøkken, vaskerom og bad.

Samsvarserklæring signert og datert 24.09.2019 er fremvist for følgende arbeider:
Inger Hovden Jongsbruveien 25. L.H.0101. Utbedringer av avvik påvist i leiligheten
UTENOM sikringsskapet / og eller elektrikerarbeider bestilt av Inger Hovden
1. kursfortegnelse er oppdatert, merking samsvarer.
2. Det er montert endekapper på fordelingskinne
3. fordelingskinne er nå beskyttet mot tilfeldig berøring.
4. kabel på 1,5 er trukket om til 2,5mm2. det er også montert wago på kabelparr så det kun kommer 1 par med 2,5mm2 flertrådet inn på koblingsklemme på vern.
5. konstruksjon i sikkringskap er nå tilkoblet jord.
6. skjøteledning er fjernet da det ikke var behov for denne.

Følgende spørsmål er stilt eiers representant.
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2019. Rapport ikke fremvist.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe løs støpsel bak varmtvannsbereder.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper er montert.

Norema kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte betongelementer
Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i omkledningsrom.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med skyvedører i herdet glass og servant i helstøpt plate,

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i omkledningsrom. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet er fra byggeår.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. I dette tilfellet er det 20 mm.

Det er registrert sprekk i fug rundt klosett, dette bør utbedres for å sikre tett utførelse.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert enkelte sprekker i fuger. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Gulvstående klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i entre. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hovden, Stein Sverre	9578-5999-4-1512165	2026-02-06 17:14:52
Hovden, Anne Grete	9578-5993-4-3440907	2026-02-06 17:13:04
Warset, Karin Christin	9578-5999-4-994666	2026-02-06 17:21:52

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. feb. 2026

Oppdragsnummer
45-0128/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jongsbruveien 25, 1338 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Anne Grete Hovden, Karin Christin Warset, Stein Sverre Hovden

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. februar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Steinar hovden

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441899
Forsikret i: Protector forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

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: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

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: Elektrikern Asker AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2019

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

Nei

Eventuell kommentar: Gjort klart til uttak

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Skiftet vannlås på bad i januar 2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

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: Det er en sprekk på flis over dør på wc/vaskerom.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke pipeløp

---

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)

Ja

Beskriv: Det har vært lekkasje ned i boder i kjeller, men bod tilhørende denne leiligheten var ikke berørt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst av 8. janauer 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst av 8. januar 2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Følgende er opplyst fra styret: Fellesutgiftene vil økes med 10 – 15 % med virkning fra 1. juli 2026 .

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, da vi ikke har bodd i leiligheten.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0128/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Warset, Karin Christin	**2026-02-06**	**Hovden, Anne Grete**	**2026-02-06**

Identifikasjon

bankID Warset, Karin Christin

Identifikasjon

bankID Hovden, Anne Grete

Navn	Dato
Hovden, Stein Sverre	**2026-02-06**

Identifikasjon

bankID Hovden, Stein Sverre

Signicat

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



Adresse **Jongsbruveien 25, 1338 SANDVIKA**	
Dato for energimerking **10.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244965**
Byggeår **2004**	Bygningsnummer **18614049**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **396**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78 m²**	Oppvarmet bruksareal **78 m²**
Ventilasjonstype **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **127.61 kWh/m² per år**
Energikarakter **C**
Beregnet levert energi i lokalt klima **127.02 kWh/m² per år**

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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



Jongsbruveien 25, 1338 SANDVIKA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VEDTEKTER FOR

SAMEIET HESTEHAUGEN TERRASSE

Vedtatt på konstituerende årsmøte 9. mars 2005. Endret på årsmøtet 7. april 2008, 10.april 2013 og 1. april 2014. Sist endret på årsmøtet 4. mars 2020

§1. Om sameiet - formål

Sameiets navn er Sameiet Hestehaugen Terrasse og består av 23 boligseksjoner.

Eiendommen, gnr. 50, bnr. 396 i Bærum kommune, ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets styre har som formål å administrere og ivareta seksjonseiernes felles interesser i overenstemmelse med sameiets vedtekter og gjeldende lovgivning.

Alle eiere av enheter er medlemmer i sameiet og kan ikke skilles fra deltakelse i sameiet.

For hver boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av boligseksjonens areal.

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

En boligseksjon består av en sameieandel i eiendommen med enerett til bruk av en tilhørende leilighet med garasjeplass og bod.

Videre har følgende seksjoner i tillegg kjøpt bruksrett til en ekstra garasjeplass: snr 1 til 32, snr 2 til 25, snr 12 til 37, snr 21 til 38, snr 23 til 28

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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

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 saklig grunn.

§ 3 Rettslig rådighet over seksjonen

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Ethvert salg eller utleieforhold skal meldes til sameiets styre for registrering eller til forretningsfører dersom slik er ansatt.

Seksjonseier har fri og ubegrenset adgang til helt eller delvis å leie ut sin seksjon. Seksjonseier som leier ut plikter å påse at leietaker kjenner og følger sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varighet av denne.

Seksjonseier har ikke rett til å selge biloppstillingsplass i garasjeanlegg og/eller bod med mindre dette skjer sammen med boligseksjonen. Dette gjelder ikke garasjeplass 32, 25, 37, 38 og 28. Disse plassene kan omsettes fritt innad i sameiet.

Separat utleie av biloppstillingsplass i garasjeanlegg og/eller bod kan kun skje til andre seksjonseiere. Hver seksjonseier kan ikke leie/disponere mer enn 2 biloppstillingsplasser.

For å hindre at gjesteparkeringen blir fylt opp med biler fra leietagere, skal garasjeplassen følge med leiligheten ved utleie.

Hvis eier av bruksretten selger sin seksjon, må bruksretten selges sammen med seksjonen eller selges separat til en annen seksjonseier i sameiet.

Utleie av seksjonen fratar ikke eiers plikter overfor sameiet. Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

For sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk

§4. Seksjonseiers plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig bruk.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§5. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledning fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter vann- og fuktsperre i våtrom og sluk. Ventiler og andre luftekanaler skal være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Dersom det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for andre seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Seksjonseier skal utbedre enhver skade som han har vedlikeholdsansvar for straks dette blir oppdaget.

Oppdager seksjonseier skade i boligen, som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende melding til styret.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

Den omfatter også vedlikehold av eventuelle andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. En forutsetning for at branncelleinndelingen skal virke, er at dørene lukkes ved et branntilløp. Bruk av kiler er derfor forbudt.

Leiligheten skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Ved lengre fravær fra boligen skal vanntilførselen stenges (egen stoppekran på bad).

Bodene i bodarealet skal til en hver tid være låst.

Seksjonseier skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor seksjonseierens mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er sameiets ansvar med mindre det kan godtgjøres at seksjonseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter slike, plikter seksjonseier å varsle styret umiddelbart.

Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter på sameiets grunn.

Seksjonseier har ansvaret for å utbedre og bekoste skade på hovedbygget, dersom skaden er forårsaket av at det er foretatt installasjoner som ikke er godkjent av styret. Dersom slik skade ikke straks blir utbedret, vil sameiet få skaden utbedret for seksjonseiers regning.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Sameiets plikter

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.

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

   Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

§ 7 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Seksjonseier kan ikke foreta ombygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe, badestamp eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

For å sikre et ensartet bygningsmessig eksteriør, skal oppsetting av utvendige markiser godkjennes av styret.

Seksjonseier plikter ved vedlikehold og utbedringer å la arbeidene utføres av autoriserte håndverkere.

§ 8 Felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til bruksenhetene. Dette omfatter bl.a. utgifter til felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorarer til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, bygningens forsikring, mv.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

§ 9 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 23.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10 Avsetning til vedlikehold

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 11 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere

som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

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

§ 12 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, 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 siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

§ 13 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) informasjon fra styret,
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 14 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 15 Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for 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,
f) vedtektsendringer.

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

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
b) endring i fordeling av felleskostnader
c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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.

§ 16 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer, hvorav 1 styreleder, 2 medlemmer og 1 varamedlem som velges på årsmøtet. Et styremedlem velges for 2 år av gangen og et for 1 år. Varamedlem velges for 1 år. Styreleder velges hvert år. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.
Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de angitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved underskrift.

Styret sørger for at det føres regnskap og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta a fjerne medlem av styret.

§ 17 Styrets møter og oppgaver

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem, revisor eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøter skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og skal ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, rett til å treffe alle bestemmelser som i henhold til loven eller vedtektene, ikke er lagt til andre organer.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og det skal hvert år utarbeides et budsjett for driften. Årsregnskapet skal sendes den enkelte seksjonseier sammen med

innkallingen til årsmøtet innen den frist som gjelder.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet Følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

§ 18 Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 19 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.
Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

§ 20 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

§ 21 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven
§ 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 22 Husordensregler

Årsmøtet skal etter forslag fra styret fastsette vanlige ordensregler for eiendommen i tråd med det som er vanlig for boligseksjonseier.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene i sameiets vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter, se § 21.

§ 23 Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 24 Tvister

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

§ 25 Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

§ 26 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 27 Eierseksjonsloven

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

Kvittering for levert ordre: 1121802

Oppdragsnummer: 45-0128/25
Matrikkel: 3201/50/396/0/3
Adresse: Jongsbruveien 25, 1338 SANDVIKA
Ordre bestilt: 2026-01-05 09:38:24
Ordre ferdig: 2026-01-05 09:50:28

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5368,-
Total	5368,-

Boligopplysninger:

Sameiet Hestehaugen Terrasse
JONGSBRUVEIEN 25
1338 SANDVIKA

Vår ref.: 197/3
Type: Sameie
Eiere: Inger Hovden, Steinar Hovden

Organisasjonsnr: 989 618 415 **Seksjonsnr:** 3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 148**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 098
	Administrasjon dugnad	50

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Søren Pedersen
Adresse:	Bekkestuveien 18
Postnr/-sted:	1357 BEKKESTUA
E-post:	hestehaugen.terrasse@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	34
Annen formue:	21 368	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	50/396 - seksjon:3
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441899

Sameiet Hestehaugen Terrasse



Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Hestehaugen Terrasse - Tirsdag 08.04.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Hestehaugen Terrasse

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Sameiet Hestehaugen Terrasse

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Hestehaugen Terrasse

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Hestehaugen Terrasse

Tid: tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00
Sted: ABBL\s lokaler

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Christian Gulaker Pedersen fra ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Christian Gulaker Pedersen fra ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 100.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Sak 1: Montering av tilluftsventil i kjellerboden

Bakgrunn:

Min bod kan ikke benyttes på grunn av at det er mugg og høyt fuktnivå i rommet.

Det er utarbeidet skadetakst av Takstmann, samt forslag til utbedring av kjellerboden. Skadetakst VEDLAGT denne sak. Boden, som tilhører Inger Johanne Stensdal, må ha samme egenskaper og bruksmuligheter som de øvrige bodene i sameiet.

Årsmøtet instruerer Styret til å engasjere håndverker snarest til å foreta hulltaking og montering av ventil for å sikre ventilasjon og benyttelse av Inger Johanne Stensdal sin bod, på lik linje med de andre bodene i sameiet.

Styret får fullmakt til å disponere inntil 30 000 eks. mva for dette tiltaket.

Forslag til vedtak: Forslag godkjennes.

Styrets innstilling: En sportsbod er ikke beregnet for å kunne oppbevare fuktømfintlige materialer, slik som tekstiler, bilder, bøker, møbler og lignende. Slike boder er ofte utsatt for høy luftfuktighet, noe som i verste fall kan ødelegge disse materialene.

Videre er det avtrekk i dette rommet og der ventilasjonsrøret kommer inn i rommet, er det et firkantet hull som medfører et det også kommer luft inn i rommet (fra garasjen). Det vil si at det er sirkulasjon av luft i rommet slik det er i dag.

Styret kan vurdere å gjennomføre en måling av rommets relativt fuktighet, men jeg kan ikke se at det kan være et krav om utbedringer. *Legger til at man kan ikke etablere et hull/ lufteluke i veggen mot uteareal da avtrekk vil forårsake mye luft inn fra utsiden og på vinterstid, kan denne kalde lufta skape kondens i rommet.*

https://www.solid.no/hjelpesenter/boligkjopere/boligtips/vedlikehold-av-boligen/riktig-oppbevaring-i-sportsbod

Styret avviser denne saken i tråd med undersøkelser fra teknisk avdeling i ABBL.

5.2 Sak 2: Fuktlekkasje fra rørforinger i himling over parkeringsplass i garasjen.

Sak 2: Fuktlekkasje fra rørføringer i himling over parkeringsplass i garasjen.

Bakgrunn:

Parkeringsplass har begrensninger i benyttelse og parkering av kjøretøy er ikke tilrådelig.

Det er utarbeidet skadetaks av Takstmann, samt forslag til utbedring av rørføringer i himling over parkeringsplass.

Skadetakst VEDLAGT denne sak. Parkeringsplassen, tilhørende Inger Johanne Stensdal, må ha samme egenskaper som de øvrige parkeringsplassene i sameiet. Det drypper vann og avleiringer fra isolasjonen som treffer parkert kjøretøy. Over tid kan lakk på kjøretøy bli ødelagt, da de kjemiske avleiringene og saltet er korroderende. I så måte kan Sameiet bli gjenstand for regress så lenge skaden ikke utbedres når varsles.

Grunn til ønske om behandling på årsmøtet:

E-post med anmodning om utbedring og vedlegg av takst er sendt til Styreleder, 5. November 2024. Gjennom telefonsamtaler er det min oppfatning at saken ikke er prioritert av Styret.

Forslag til vedtak på årsmøtet:

Årsmøtet instruerer Styret til å engasjere håndverker snarest til å utbedre fuktlekkasje fra rørføringer i himling over parkeringsplass i garasjen.

Styret får fullmakt til å disponere inntil 25 000 eks. mva for dette tiltaket.

Forslag til vedtak: Lekkasjer fra rør i himling over parkeringsplass tas til følge og utbedres av sameiet.

Styrets innstilling: Styret har i samsvar med ABBL vurdert forholdet og kontaktet entreprenør i denne forbindelse.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Søren Pedersen
Styremedlem, May Elin Flovik
Styremedlem, Mats David Wilhelm Edenvärn
Varamedlem, Kåre Stormark

7.1 Valg av styreleder

Søren Pedersen, på valg

Forslag til vedtak: Søren Pedersen tar gjenvalg for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Mats David Wilhelm Edenvarn, på valg

May Elin Flovik, ikke på valg

Forslag til vedtak: Mats David Wilhelm Edenvarn tar gjenvalg for 1 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Kåre Stormark, på valg

7.4 Valg av valgkomité

Ivaretas av sittende styre.

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Hestehaugen Terrasse
Styret

Sameiet Hestehaugen Terrasse

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Søren Pedersen, Bekkestuveien 18
Styremedlem, May Elin Flovik, Jongsbruveien 25
Styremedlem, Mats David Wilhelm Edenvärn, Jongsbruveien 25
Varamedlem, Kåre Stormark, HOSLEVEIEN 116

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 23 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Hestehaugen Terrasse med org.nr.: 989618415 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441899

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Hestehaugen Terrasse bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Vedlagt følger regnskap for perioden som viser et underskudd på kr 132.682,-.

Resultatet er dårligere enn forventet, og skyldes langt høyere kostnader tilknyttet vedlikehold enn budsjettert. Utover dette foreligger det ingen avvik av betydning. Vil gjøre oppmerksom på minussaldoen under vaktmestertjenester (6330), som kommer av en tidligere avsatt vaktmesterpost tilbake i 2019.

Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 470.955,-
Selskapet har en reduksjon i disponible midler som følge av underskuddet.

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

Styrets arbeid

Diverse

Styrets medlemmer har andre forpliktelser i tillegg til styrearbeid. Det er viktig at beboerne er innforstått med at styret ikke har mulighet til, eller ansvar for, å hjelpe enkelte med individuelle problemer.

Det er viktig at alle tar ansvar for å holde sameiet med fellesområdene i god stand. Med felles areale menes balkonger i andre etasje, veranda og uteareale i første etasje.

For å unngå mus ber styret om at det ikke oppbevares ting av spiselig art på balkonger, verandaer og takterrasser. Styret skal kontaktes ved feil på heisanlegg og garasjeport.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

- Vedlikehold av dører
- Rens av kanalnett for ventilator
- AB park og veivedlikehold AS - grøft/drenering/rør

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Styret orienterer.

Kommende 5-års periode

I henhold til vedlikeholdsplanen som er utarbeidet av ABBL er det ikke planlagt noen større vedlikeholdsarbeider i 2025.

Styret i Sameiet Hestehaugen Terrasse

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Hestehaugen Terrasse, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	990 960	948 600	976 914	1 137 515
Annen driftsinntekt	2	59 862	72 364	73 460	74 284
Sum inntekter		1 050 822	1 020 964	1 050 374	1 211 799
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 100	114 100	114 100	114 100
Kostnad lokaler	4	426 210	505 580	524 000	555 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	1 076	358	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	299 860	83 826	115 000	300 000
Annen driftskostnad	7	342 928	254 389	258 250	303 000
Sum kostnader		1 184 173	958 253	1 011 350	1 272 100
Resultat før finansielle poster		-133 351	62 711	39 024	-60 301
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	669	170 973	1 000	1 000
Sum finansielle poster		669	170 973	1 000	1 000
Årsresultat		-132 682	233 684	40 024	-59 301

Balanse Sameiet Hestehaugen Terrasse, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		7 608	0
Andre fordringer	9	92 515	46 327
Sum fordringer		100 123	46 327
Bankinnskudd, kasse o.l	10	549 489	700 160
Sum omløpsmidler		649 612	746 487
Sum eiendeler		649 912	746 787

Balanse Sameiet Hestehaugen Terrasse, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	471 255	603 937
Sum egenkapital		471 255	603 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		156 748	77 739
Forskudd innbetalinger		12 046	27 076
Annen kortsiktig gjeld	13	9 863	38 035
Sum kortsiktig gjeld		178 657	142 850
Sum gjeld		178 657	142 850
Sum egenkapital og gjeld		649 912	746 787

Sameiet Hestehaugen Terrasse

Sted:_____, dato:_____

Søren Pedersen Styreleder	Mats David Wilhelm Edenvärn Styremedlem	May Elin Flovik Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede 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	976 896	939 336	976 914	1 123 451
Felleskostnader annet	13 800	9 000	0	13 800
Feieavgift	264	264	0	264
Sum	**990 960**	**948 600**	**976 914**	**1 137 515**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Oppstillingsplass	6 000	6 000	6 000	6 000
Strøm el-bil	25 736	38 898	40 000	40 000
Fellesutgifter nabohus	28 126	27 466	27 460	28 284
Sum	**59 862**	**72 364**	**73 460**	**74 284**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	14 100
Sum	**114 100**	**114 100**	**114 100**	**114 100**

Sameiet har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	1 250	0	0	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	171 395	161 147	220 000	250 000
Vaktmestertjenester	-28 285	15 624	0	0
Lys, varme, energi	74 069	130 704	100 000	100 000
Renhold	49 614	50 800	50 000	55 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	52 663	46 565	59 000	50 000
Sommer- og vinterkostnader	105 504	100 739	95 000	100 000
Sum	**426 210**	**505 580**	**524 000**	**555 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	1 076	358	0	0
Sum	**1 076**	**358**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	298 784	79 476	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	448	3 064	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	628	1 286	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	115 000	300 000
Sum	**299 860**	**83 826**	**115 000**	**300 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	81 052	76 878	82 000	82 000
Honorar for teknisk rådgivning	49 613	0	0	0
Honorar konsulenttjenester	0	2 000	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	10 000	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 780	1 491	3 000	3 000
Elektroniske fellesavtaler	117 812	80 298	92 000	120 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	1 573	0	0
Kontingent boligbyggelaget	0	500	500	500
Forsikringspremie	77 379	88 431	78 000	92 500
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	750	2 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 893	818	2 000	3 000
Sum	**342 928**	**254 389**	**258 250**	**303 000**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	114	22	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	162 293	1 000	1 000
Renter plasseringskonto	555	0	0	0
Finansinntekt	0	8 658	0	0
Sum	**669**	**170 973**	**1 000**	**1 000**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	92 515	46 327
Sum	**92 515**	**46 327**

Kortsiktige fordringer per 30.04.2023 er periodiserte kostnader for Telenor og forsikring

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	549 489	700 160
Sum	**549 489**	**700 160**

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	603 937	370 253
Fra årets resultat	-132 682	233 684
Sum annen egenkapital	471 255	603 937
Sum egenkapital	471 255	603 937

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen kortsiktig gjeld	0	38 035
Avsetning	9 863	0
Sum	**9 863**	**38 035**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	603 637	369 953
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-132 682	233 684
Årets endring disponible midler	-132 682	233 684
Disponible midler UB	470 955	603 637

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hestehaugen Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hestehaugen Terrasse

Styreleder	Søren Pedersen (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	May Elin Flovik (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Mats David Wilhelm Edenvärn (sign.)	28.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Hestehaugen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: HQA2P-11UCB-F4H08-IFMTI-T8QNV-N92M1

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HQA2P-11UCB-F4H08-IFMTI-T8QNV-N92M1

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-31 15:36:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HQA2P-11UCB-F4H08-IFMTI-T8QNV-N92M1

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

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

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

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

Inger Johanne Stensdal

Jongsbruveien 25

1338 SANDVIKA

Styret i Sameiet Hestehaugen Terrasse

e-post: soerenp@online.no Sandvika, 04. mars 2025

SAKER SOM ØNSKES BEHANDLET PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE I HESTEHAUGEN TERRASSE 08.04.2025

Det vises til e-post 14. februar fra Christian Gulaker Pedersen vedr. Varsel om ordinært årsmøte i Hestehaugen Terrasse.

Jeg er sameier og vil med dette melde inn følgende saker som **ønskes behandlet på ordinært årsmøte** i Sameiet Hestehaugen Terrasse:

Sak 1: Montering av tilluftsventil i kjellerboden.

Bakgrunn:

Min bod kan ikke benyttes på grunn av at det er mugg og høyt fuktnivå i rommet.

Det er utarbeidet skadetakst av Takstmann, samt forslag til utbedring av kjellerboden. Skadetakst **VEDLAGT** denne sak. Boden, som tilhører Inger Johanne Stensdal, må ha samme egenskaper og bruksmuligheter som de øvrige bodene i sameiet.

Grunn til ønske om behandling på årsmøtet:

Det synes som om Styreleder har vurdert og konkludert sålangt i saken på feilaktige premisser. Det virker som om Styret v/Styreleder har gjort seg opp en subjektiv formening om definisjon av «bod», samt hva en bod skal og kan benyttes til. Det vises til svar på e-post fra Styreleder, datert 19. November 2024 (VEDLAGT)

Forslag til vedtak på årsmøtet:

Årsmøtet instruerer Styret *til å engasjere håndverker* snarest *til å foreta hulltaking og montering av ventil* for å sikre venilasjon *og benyttelse av* Inger Johanne Stensdal sin bod, på lik linje med de andre bodene i sameiet.

Styret får fullmakt *til å disponere inntil 30* 000 eks. mva *for dette tiltaket.*

Sak 2: Fuktlekkasje fra rørføringer i himling over parkeringsplass i garasjen.

Bakgrunn:

Parkeringsplass har begrensninger i benyttelse og parkering av kjøretøy er ikke tilrådelig.

Det er utarbeidet skadetaks av Taksmann, samt forslag til utbedring av rørføringer i himling over parkeringsplass. Skadetakst VEDLAGT denne sak. Parkeringsplassen, tilhørende Inger Johanne Stensdal, må ha samme egenskaper som de øvrige parkeringsplassene i sameiet. Det drypper vann og avleiringer fra isolasjonen som treffer parkert kjøretøy. Over tid kan lakk på kjøretøy bli ødelagt, da de kjemiske avleiringene og saltet er korroderende. I så måte kan Sameiet bli gjenstand for regress så lenge skaden ikke utbedres når varsles.

Grunn til ønske om behandling på årsmøtet:

E-post med anmodning om utbedring og vedlegg av takst er sendt til Styreleder, 5. November 2024. Gjennom telefonsamtaler er det min oppfatning at saken ikke er prioritert av Styret.

Forslag til vedtak på årsmøtet:

Årsmøtet instruerer Styret *til å engasjere håndverker* snarest til å utbedre fuktlekkasje fra rørføringer i himling over parkeringsplass i garasjen.

Styret får fullmakt *til å disponere inntil* 25 000 eks. mva *for dette tiltaket.*

Generelle betraktninger:

Som sameier i Sameiet vurderer jeg mine forslag som gode, også for sameiet. Det er ingen tvil om at min «bod» og «parkeringsplass» i garasjen ikke er i den tilstand som forventes. Dette er et problem for meg akkurat nå, samt også eventuelt for sameiet fremover.

Jeg har vært meget moderat i mine forslag til vedtak på kostnadssiden, i interesse for sameiet. Jeg har ikke påberopt noen kostnandsdekning av Takstrapport (kr. 16 250) samt estimerte kostnader (kr. 35 000) for rens av tekstiler og innbo som er oppbevart i boden.

Jeg vurderer det slik at jeg har en god sak ovenfor Sameiet. Hvis mine moderate forslag ikke blir vedtatt, varsler jeg Styret og Årsmøtet om at det vil bli vurdert juridiske skritt. Hvis en slik situasjon blir nødvendig, kan desverre eventuelt kostnadene for Sameiet Hestehaugen Terrasse blir betydelig høyere enn kostnadsrammen for disse to tiltakene, foreslått av meg til Årsmøtet.

Med hilsen

Inger Johanne Stensdal

Vedlegg:

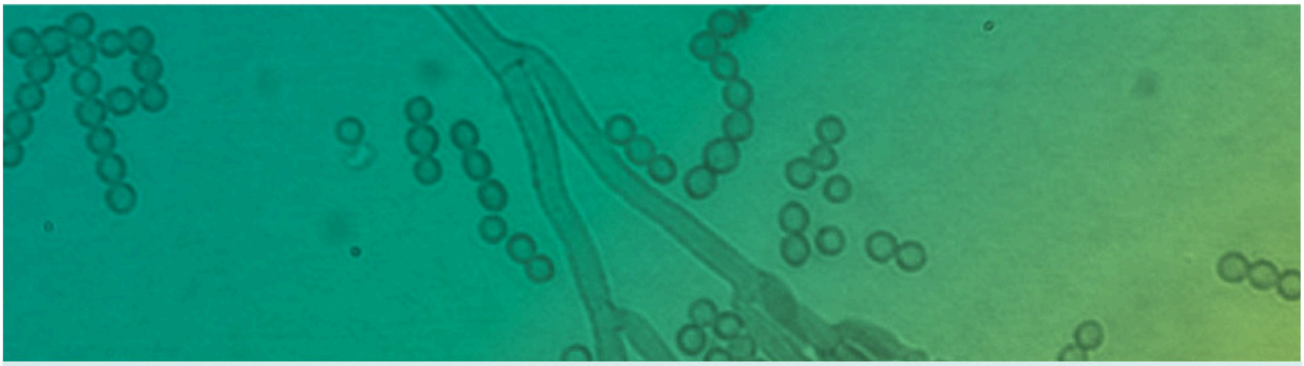
- Takst Jongsbruveien 25B 1338 Sandvika 31102024.revidert.pdf

- mycoteam-as-jongsbruveien-25-analyserapport-25.10.24-muggsopp.pdf

- VEDLEGG e-post styreleder

Analyserapport

Jongsbruveien 25 **1338 SANDVIKA** PRØVESTEDSADRESSE	202410325 PROSJEKTNUMMER Muggsopp EMNE Kristine Rolland Behn RAPPORTANSVARLIG	25.10.2024 RAPPORTDATO DERES REF. Arne Henriksen OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER	Bygg- og Malermestertjenesten AS
ANSVARLIG PRØVETAKER	Arne Henriksen
RAPPORT UTARBEIDET AV	Kristine Rolland Behn seniorrådgiver
TELEFON	+47 46415622
EPOST	krb@mycoteam.no
VEDLEGG	
KOPI	
RAPPORT GODKJENT AV	Cathrine M. Whist avdelingsleder laboratorium

1. Innledning

Mycoteam har mottatt to avtrekksprøver (Mycotape). Vi har foretatt analyse for undersøkelse av eventuell soppvekst ved mikroskopering.

2. Resultater

Tabell 1 viser resultat av prøveanalysen.

Tabell 1. Resultater av Mycotape-analyse (mikroskopering), 24.10.2024.

Prøvenr	Prøvested	Resultater
1 (300856:433713)	Kjeller, himling	Ingen tegn til soppvekst
		Salter
2 (300857:433714)	Kjellerbod, klesskap	Muggsopp (uidentifisert) - Sparsom forekomst sporer
		Middekskrementer
		Ingen tegn til soppvekst
		Salter

Muggsopp kan opptre på tilnærmet samtlige materialer som utsettes for høy fuktighet enten som følge av direkte fuktpåvirkning/lekkasjer eller som følge av meget høy luftfuktighet. Det vil si at muggsoppene kan vokse på både organiske materialer (trematerialer, tekstiler, papp og lignende) og uorganiske materialer (betong, teglstein o.l.) hvor organiske materialer har blitt avsatt, eksempelvis støv og papirfiber. Soppene forårsaker vanligvis ikke nedbrytning (råtedannelse) i materialene de vokser på, men kan gi helsemessige plager for disponerte personer.

Midd finnes normalt i alle boliger i større eller mindre mengder. Midd trives best ved 25°C og en relativ luftfuktighet fra 70 % og oppover. Det kan opptre ulike arter som lever i forskjellige økologiske nisjer. Enkelte arter lever av hudrester fra mennesker, mens andre er mer tilpasset til å spise muggsopp m.m. Det er særlig middekskrementer, som kan virvles opp som svevestøv, som fører til allergiske reaksjoner.

Saltutslag forveksles ofte med soppangrep, men fenomenet skyldes at vannløselige salter i murverk løses opp og transporteres med fuktigheten til overflaten av murverket. Når vannet fordamper, utkrystalliseres saltene i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er hvite og utstående krystaller.

3. Vurdering og tiltak

Det ble ikke registrert vekst eller unormale forekomster av muggsopp på de to tilsendte prøvene. Under forutsetning av at prøvene er tatt i representative områder, er det ut fra prøvene ingen behov for utbedringstiltak med tanke på muggsopp. Vi tar et forbehold om dette da Mycoteam ikke selv har vært på stedet.

Ta gjerne kontakt om det skulle være spørsmål til denne rapporten eller ønske om ytterligere bistand.

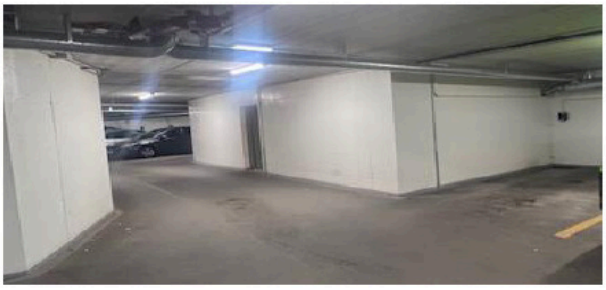
DOKUMENTET ER KORREKTURLEST OG DIGITALT SIGNERT ETTER MYCOTEAMS RUTINER
DIGITALT SIGNERT
mycoteam.no

© MYCOTEAM AS | Telefon: 469 75 500 / 469 75 504 | E-post: post@mycoteam.no | www.mycoteam.no
Postadresse: Postboks 5 Blindern, 0313 OSLO | Besøksadresse: Børrestuveien 3 | Org.nr.: NO 940351022

BYGG- OG MALERMESTERTJENESTEN

Skadetakst.

Prosjektnavn: Jongsbruveien 25	**Prosjektnummer:** 61484
Rekvirent kontakt info: Inger Johanne Stensdal Jongsbruveien 25, 1338 Sandvika	**Fakturerings adresse:** Inger Johanne Stensdal Jongsbruveien 25, 1338 Sandvika
Til stedet ved befaring: Takstmann Arne Henriksen Beboer Inger Johanne Stensdal	**Skadested:** Jongsbruveien 25, 1338 Sandvika Kjellerbod og garasjeplass
Dato for befaring: 24/10-2024	**Gnr: Bnr: Fnr: Leilighet nr: H0303**



Post nr:	Referat:	Ansvarlig:
Innledning	Takstmann er kontaktet av Inger Johanne Stensdal med ønske om bistand i forbindelse med mugglukt i klær fra kjellerbod. Samt vannsøl fra isolasjon på garasje parkeringsplass. Vårt mandat er å se på løsninger som kan gi bedret inneluft i kjellerbod og hindre vann søl på bil som er oppstilt på parkeringsplass.	
Takstmann	Takstmann har ingen relasjon eller koblinger til oppdragsgiver og gjør gjennomgang av objektet uhildet. Taksten vil omhandle visuelt betraktede forhold. Takstmann har ikke utført inngrep i bygningskonstruksjonen. Takstmann Arne Henriksen har utdannelse som Malermester og har 44 års erfaring som håndverker. Har jobbet innenfor murer og tømrer yrket og er utdannet takstmann gjennom Byggmesternes Takserings Forbund BTFB. Takstmann er også medlem Malermestrenes Landsforbund MLF, Oslo Malermesterlaug og Bygghåndverk Norge BHN.	
NS 3424 / 3420 **Byggforvaltning** **700.305** **733.301**	Norsk Standard er retningsgivende for hvordan håndverksarbeid skal utføres og klassifiseres. Byggforvaltning er klassifisering av skadegrad/tilstandsgrad. For dette objektet betraktes det som en skadetaksering og ikke en reklamasjon iht NS3420, samt Lov om håndverkertjenester. Analyse- og registreringsnivåer etter nivå 1. – nivå 1: tilstandsregistrering basert på visuelle undersøkelser som kan suppleres med enkle målinger. Lett tilgjengelig tegningsdokumentasjon kan benyttes til vurderinger. – nivå 2: mer omfattende registreringer og målinger for å kartlegge bygningsdelenes oppbygning og tilstand. Nivå 2 kan også omfatte gjennomgang av tegninger og beskrivelser.	

Side 2

– nivå 3: tilstandsregistrering av spesiell art, som kan innebære åpning av konstruksjoner, laboratorieprøving eller destruktive måle- og prøvemetoder

022 *Tilstandsgrader* baseres på en vurdering av ett eller flere symptomer på skader, feil eller mangler ved en konstruksjon. NS 3424 angir fire tilstandsgrader:

– Tilstandsgrad 0: ingen symptomer
– Tilstandsgrad 1: svake symptomer
– Tilstandsgrad 2: middels kraftige symptomer
– Tilstandsgrad 3: kraftige symptomer (omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Definisjoner av tilstandsgrader er beskrevet i Byggforvaltning 700.305 og NS 3424.

Teknisk vurdering

På befaring den 24/10-24 gjorde jeg en besiktigelse i kjellerbod, samt garasjeplass. Eier av leiligheten Inger Johanne Stensdal var med på befaringen.

Kjellerbod/

I kjellerboden er det en typisk kjellerlukt med essensen av mugg eller høyt fuktnivå. Det er målt høyt damptrykk fra yttervegg.
Det er godt luft avtrekk fra ventilasjonsanlegg i garasjen, som er videreført inn i kjellerboden. Problemet er at luften ikke sirkulerer, da det ikke finnes til-lufts ventiler i kjellerboden.
Dette er en teknisk mangel ved boden som må utbedre.
Forholdene settes til tilstandsgrad TG 3.



Foto 1/

Protometer viser fuktnivå i yttervegg på 797



Foto 2/ Viser temperatur 15,3 grader og luft fukt RH 72,7%

Videre er det alt for høy luftfuktighet i boden som igjen påvirker klimaet i boden, ved at det etableres mikroorganismer som fer eksempel muggsopp.

Parkeringsplass i garasjen/

Det er fuktlekkasje fra rørføringer i himlingen og isolasjon er nedfuktet. Dette medfører at vann og avleiringer fra isolasjon treffer parkert kjøretøy.



Anbefalte tiltak

Tilltak/

Vi anbefaler at det gjøres følgende tiltak, for å se om det gir et bedret innemiljø i kjellerboden. Det gjøres hulltaking i betongvegg i motsatt hjørne av bod området i forhold til der avtrekket er montert. Det monteres inn ventil for til-luft.
Parkeringsplass. Her må isolasjonen fjernes og rørføringer tettes for fuktlekkasjer og isoleres på nytt.

Bygg- og Malermestertjenesten AS org nr. MVA 986 540 121 no
Besøksadresse:
Lienga 6, 1414 Trollåsen.
Faktura adresse: Bygg og Malermestertjenesten AS
c/o Saga Entreprenør Regnskap AS PB 29, 3502 Hønefoss.
byggogmal@sagaer.no Vi har også EHF mottak av fakturaer.

Telefon 40001014
Postadresse: Postoks 79, 1411 Kolbotn
Mail: post@byggogmal.no
Web: byggogmal.no
facebook: Byggogmal Norge

Side 3		
Antatt kostnad i rundsummer	Hulltaking og innmontering ventil: kr 25.000,- Rensing og rengjøring av tekstiler og innbo: kr 35.000,- Ny isolasjon og tetting av rørføringer: kr 20.000,- Sum totalt eks 25% mva kr 80.000,- x 25% mva (20.000,-) = **100.000, -**	
Kostnader for bruk av takstmann	• Møte i forliksråd eller annen rettsinstans kr 1850,- pr time beregnet fra tur - retur kontor. • Kjørekostnader beregnes med kr 3,50 pr km, minstesats kr 450,- • Enkel skade- eller reklamasjonstakst kr 8500,- • Enebolig / rekkehus inntil 200m2 kr 15.500,- • Enebolig inntil 250m2 kr 25.000,- • Enebolig over 250m2 pris etter avtale. • Utvidet skade eller reklamasjonstakst enebolig. Kr 30.000,- • Hulltaging og fysiske inngrep kr 1650,- pr time. • Alle priser eks. 25% merverdiavgift. Vedlegg: Mycoteam analyserapport, 2 sider.	

Sted:	**Dato:**	**Signatur:**
Trollåsen	31/10-2024	**Takstmann Arne Henriksen** **Byggmestrenes Takseringsforbund**

Bygg- og Malermestertjenesten AS org nr. MVA 986 540 121 no
Besøksadresse:
Lienga 6, 1414 Trollåsen.
Faktura adresse: Bygg og Malermestertjenesten AS
c/o Saga Entreprenør Regnskap AS PB 29, 3502 Hønefoss.
byggogmal@sagaer.no Vi har også EHF mottak av fakturaer.

Telefon 40001014
Postadresse: Postoks 79, 1411 Kolbotn
Mail: post@byggogmal.no
Web: byggogmal.no
facebook: Byggogmal Norge

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hestehaugen Terrasse tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - ABBL\s lokaler .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 7 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 8 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Svend Jørgen Dahle ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 100.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Sak 1: Montering av tilluftsventil i kjellerboden

Bakgrunn:

Min bod kan ikke benyttes på grunn av at det er mugg og høyt fuktnivå i rommet.

Det er utarbeidet skadetakst av Takstmann, samt forslag til utbedring av kjellerboden. Skadetakst VEDLAGT denne sak. Boden, som tilhører Inger Johanne Stensdal, må ha samme egenskaper og bruksmuligheter som de øvrige bodene i sameiet.

Årsmøtet instruerer Styret til å engasjere håndverker snarest til å foreta hulltaking og montering av ventil for å sikre ventilasjon og benyttelse av Inger Johanne Stensdal sin bod, på lik linje med de andre bodene i sameiet.

Styret får fullmakt til å disponere inntil 30 000 eks. mva for dette tiltaket.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Sak 2: Fuktlekkasje fra rørforinger i himling over parkeringsplass i garasjen.

Sak 2: Fuktlekkasje fra rørføringer i himling over parkeringsplass i garasjen.

Bakgrunn:

Parkeringsplass har begrensninger i benyttelse og parkering av kjøretøy er ikke tilrådelig.

Det er utarbeidet skadetaks av Takstmann, samt forslag til utbedring av rørføringer i himling over parkeringsplass.

Skadetakst VEDLAGT denne sak. Parkeringsplassen, tilhørende Inger Johanne Stensdal, må ha samme egenskaper som de øvrige parkeringsplassene i sameiet. Det drypper vann og avleiringer fra isolasjonen som treffer parkert kjøretøy. Over tid kan lakk på kjøretøy bli ødelagt, da de kjemiske avleiringene og saltet er korroderende. I så måte kan Sameiet bli gjenstand for regress så lenge skaden ikke utbedres når varsles.

Grunn til ønske om behandling på årsmøtet:

E-post med anmodning om utbedring og vedlegg av takst er sendt til Styreleder, 5. November 2024. Gjennom telefonsamtaler er det min oppfatning at saken ikke er prioritert av Styret.

Forslag til vedtak på årsmøtet:

Årsmøtet instruerer Styret til å engasjere håndverker snarest til å utbedre fuktlekkasje fra rørføringer i himling over parkeringsplass i garasjen.

Styret får fullmakt til å disponere inntil 25 000 eks. mva for dette tiltaket.

Vedtak:
Forslaget blir tatt til følge, og entreprenør er engasjert for utbedring av lekkasjer i garasjen.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Søren Pedersen, på valg

Vedtak:
Søren Pedersen tar gjenvalg for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Mats David Wilhelm Edenvarn, på valg

May Elin Flovik, ikke på valg

Vedtak:
Mats David Wilhelm Edenvarn tar gjenvalg for 1 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Kåre Stormark, på valg

Vedtak:
Fred Håkon Larsen velges for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Ivaretas av sittende styre.

Vedtak:
Svend Jørgen Dahle

Andreas Stormark

Møtet ble avsluttet 19:15.

Protokoll for Sameiet Hestehaugen Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Gulaker Pedersen (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Svend Jørgen Dahle (sign.)	15.05.2025

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 19 NOV. 2004
J.NR. 04/34454
BILAG 57565

Vedlegg nr. G-

Kommunens saksnr.

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Bærum Kommune Planseksjon
Postboks 124, 1301 Sandvika

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 50	Bnr. 71	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse Hestehaugen Terrasse, Slependveien 10			Postnr. 1388	Poststed Sandvika

Foretak

Foretak OTIS AS			Organisasjonsnr. 919419105
Adresse Postboks 94		Postnr. 2303	Poststed Hamar
Telefon 62 70 10 00	Telefaks 62 70 10 01	Kontaktperson	Mobiltelefon

Ansvarlig kontrollerendes fagområder knyttet til tiltaket

PRO 650.3, KPR 650.3, UTF 650.3, KUT 650.3

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett av dato 23.06.03 og kontrollplanen av dato 23.06.03

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☒ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

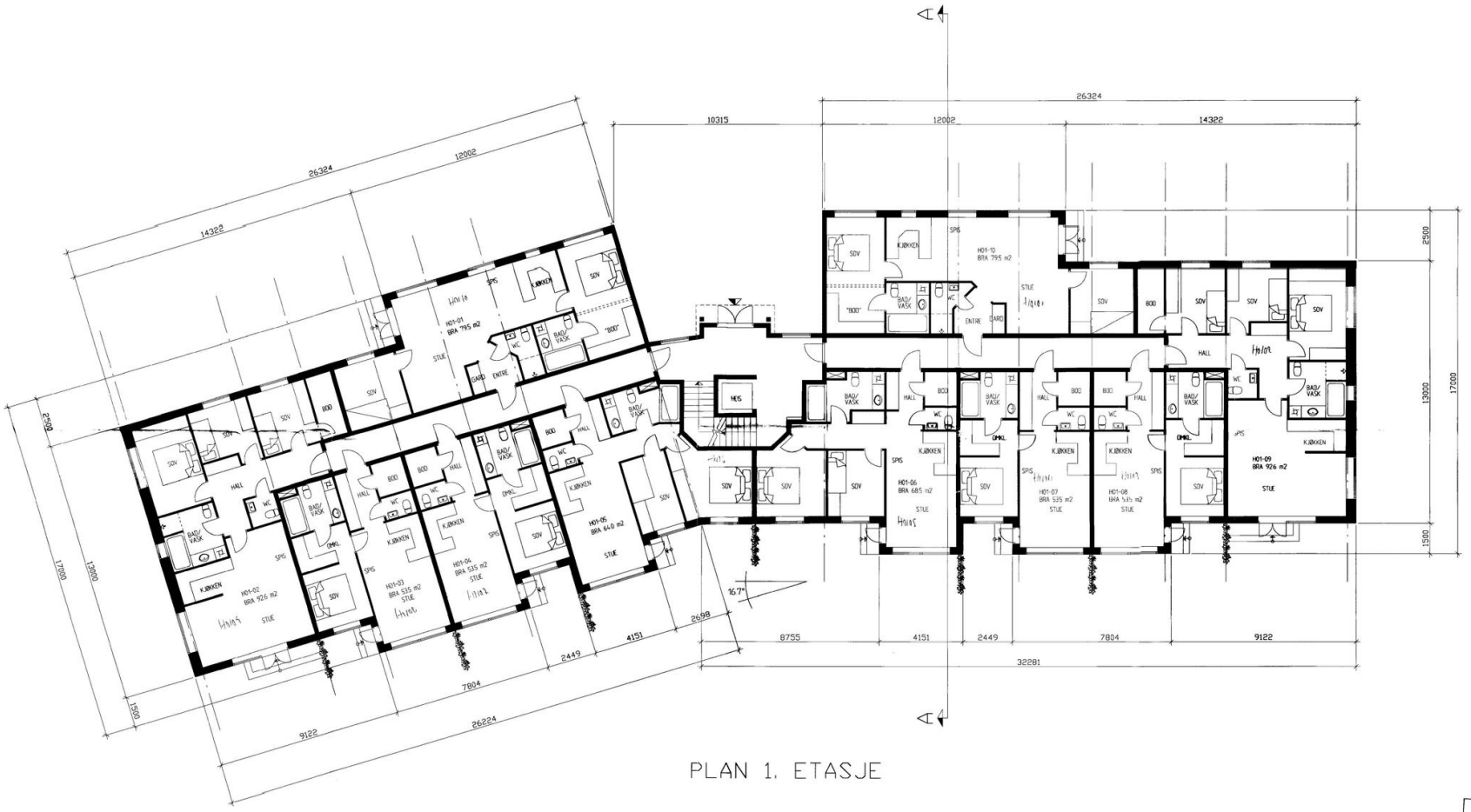
P.G.A. Strike og lockout i heisbransjen har ikke montasjen kommet igang før nå. Regner med ca. 5 uker montasjetid.

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
16/11-04	Hans Skjønhaug	HANS SKJØNHAUG



PLAN 1. ETASJE

BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT 17.11.22
LNR 22-17657
BILAG 3

Byggherre:
ABRAHAMSEN EIENDOM AS

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Prosjekt:
HESTEHAUGEN 50/71
PLAN 1. ETASJE

Arkitekt:
LORENTZ GEDDE-DAHL
Bygdøy Alle 39, 0265 Oslo
Tlf.: 22447631 - Fax: 22446895

Tegnet: BJ Bolsøy
Kontr. av:
M: 1:100
Dato: 14.02.02
Tegning nr: E02
Rev: —

Skatteetaten

Dato
05.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 50 Bnr 396 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Jongsbruveien 25, 1338 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 435 318
Som sekundærbolig:	kr 5 741 272

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**50**	Bnr:	**396**	Fnr:		Snr:	**3**
Adresse:	**Jongsbruveien 25, 1338 SANDVIKA**						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
00/1128 og 04/5666	Blokk	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
11/28100	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

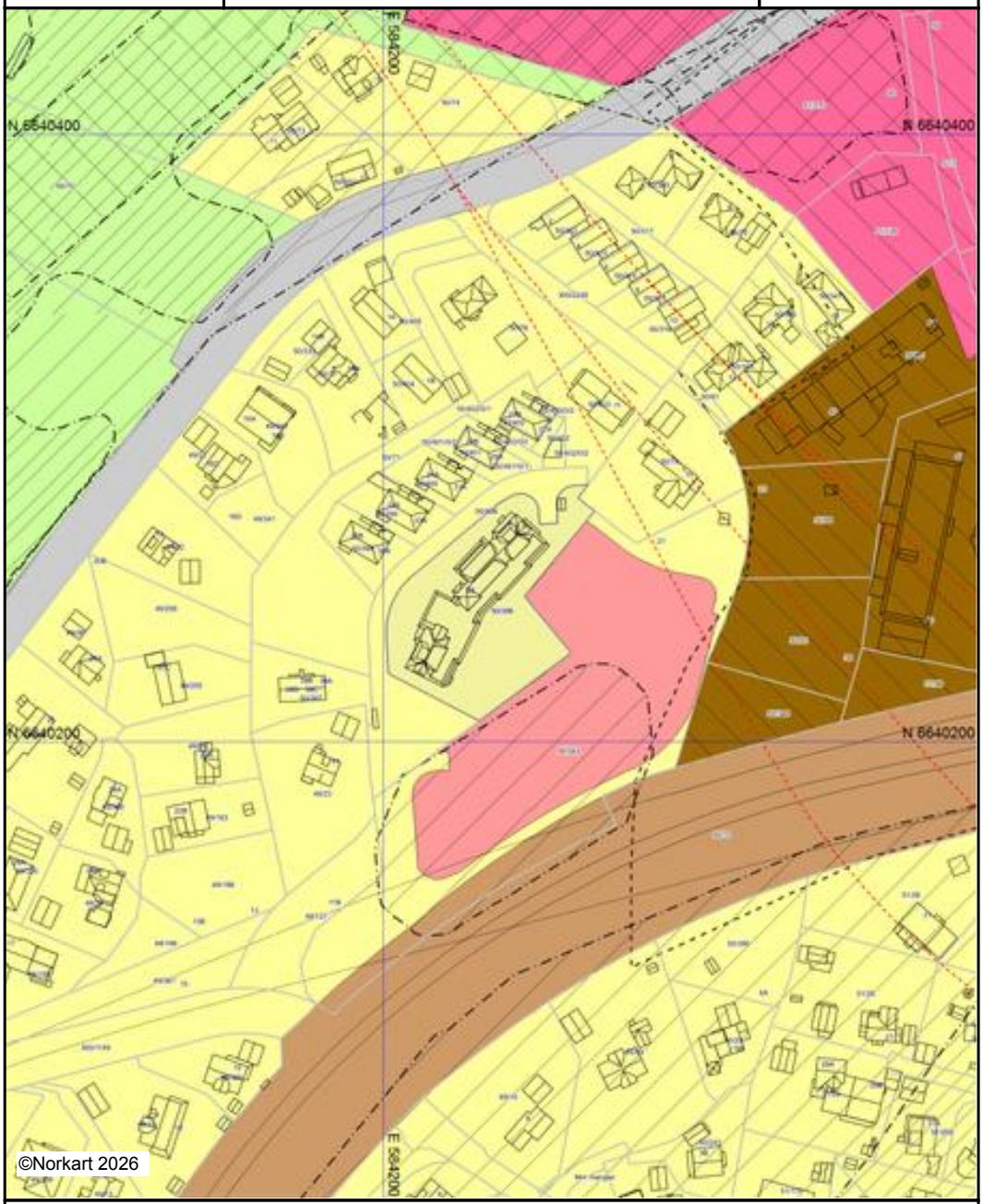
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 50/396/0/3
Adresse: Jongsbruveien 25
Utskriftsdato: 05.01.2026
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



Bærum kommune

VAledninger

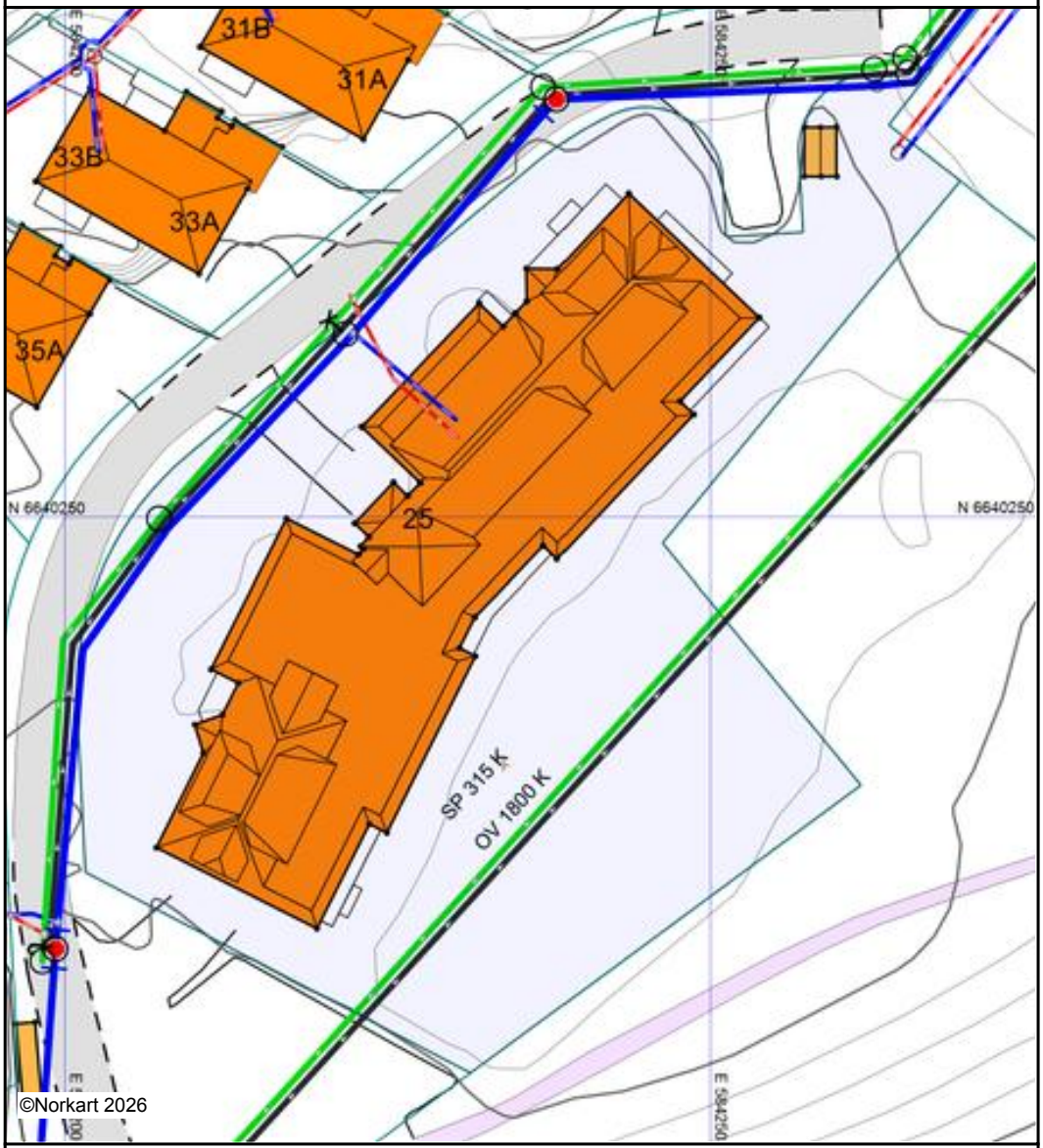
Eiendom: 50/396/0/3
Adresse: Jongsbruveien 25
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:500

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.



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.

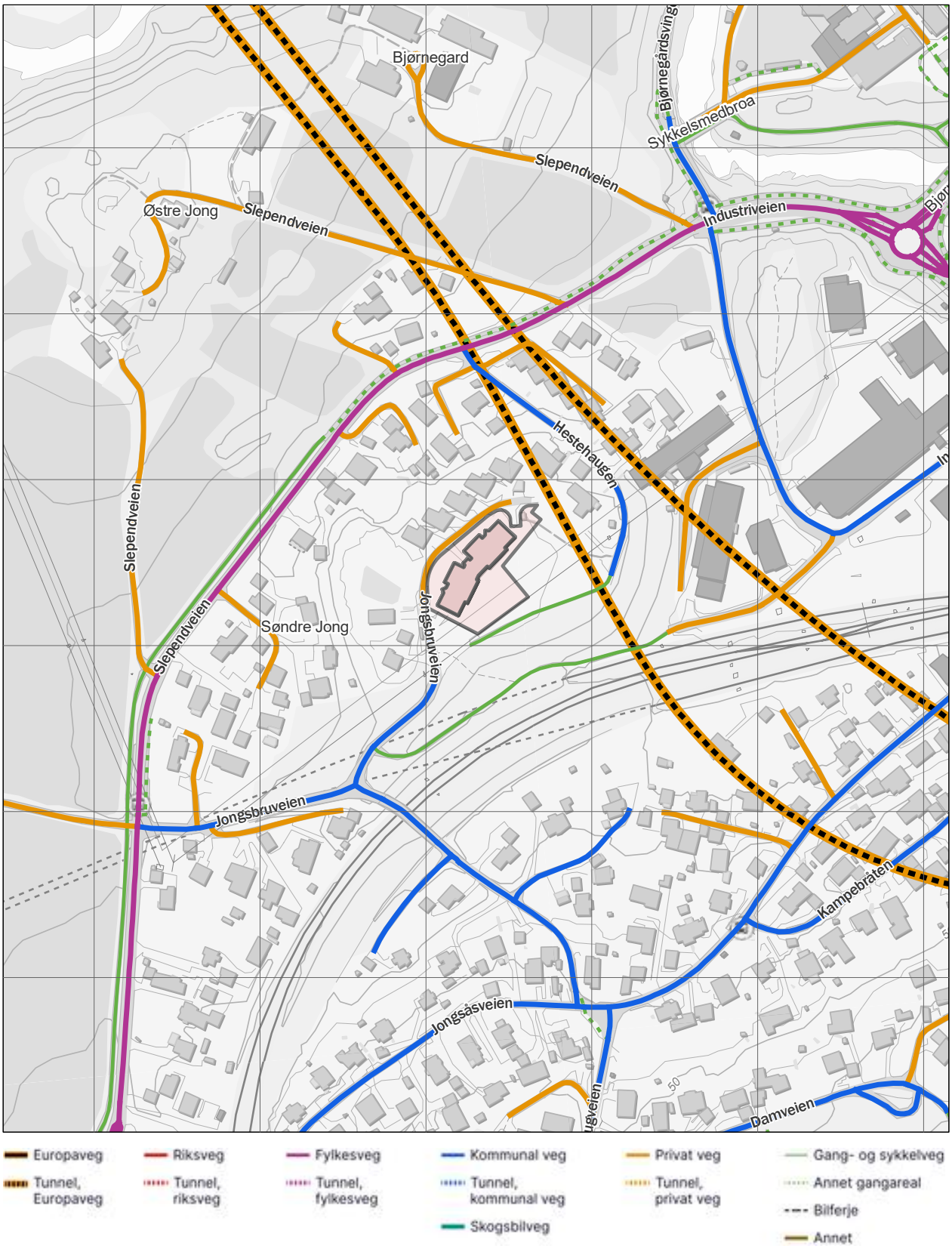
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 50/396/0/3
Adresse: Jongsbruveien 25, 1338 SANDVIKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05/01/2026



Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 50/396		
Utskriftsdato	05.01.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	04.01.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Jong østre	3201	10974-1	E-ARK	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/10974)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Jong østre	3201	10974-1	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/10974)
Jong østre	3201	33239	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/33239)

Sikringssoner

KulturminneId	Kommune
33239	3201

Utskriftsdato: 05.01.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	396	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Jongsbruveien 25, 1338 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 970 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1997013 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1997013)
Navn	HESTEHAUGEN, GNR. 50 BNR. 71

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.03.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9117/1997013.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 970 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B5
	Delareal 603 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn	E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 181 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR4
	Delareal 107 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR2

04-01-2005 10:01 Fra GRANT THORNTON SR DA +47 22 200 410 I-497 S.015/017 F-699

TINGLYST
DAGBOKNR: 1211
17 JAN. 2005
STATENS KARTVERK

SAK NR 04/9351

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 50 bnr. 71 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 50 bnr. 396 (parsellen, felt B5) har varig rett til kjøre- og gangatkomst over min eiendom via regulert felles atkomskomstvei Fea1 slik som vist i kart bilag 51581, jfr reguleringsplan Rjnr. 97013 stadfestet 20.03.2002.

Videre erklæres at gnr. 50 bnr. 396 (parsellen) har rett til bruk av regulert felles parkeringsplass og felles lekeareal (Fel) vist i samme reguleringsplan.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke fra Bærum kommune.

Oslo den 5/01-05

(Eiers egen underskrift)

Herlehaugen Terrasse KS
ANDREAS Røevik

(med trykte bokstaver)

ORG NR 984 834 470

(personnummer)

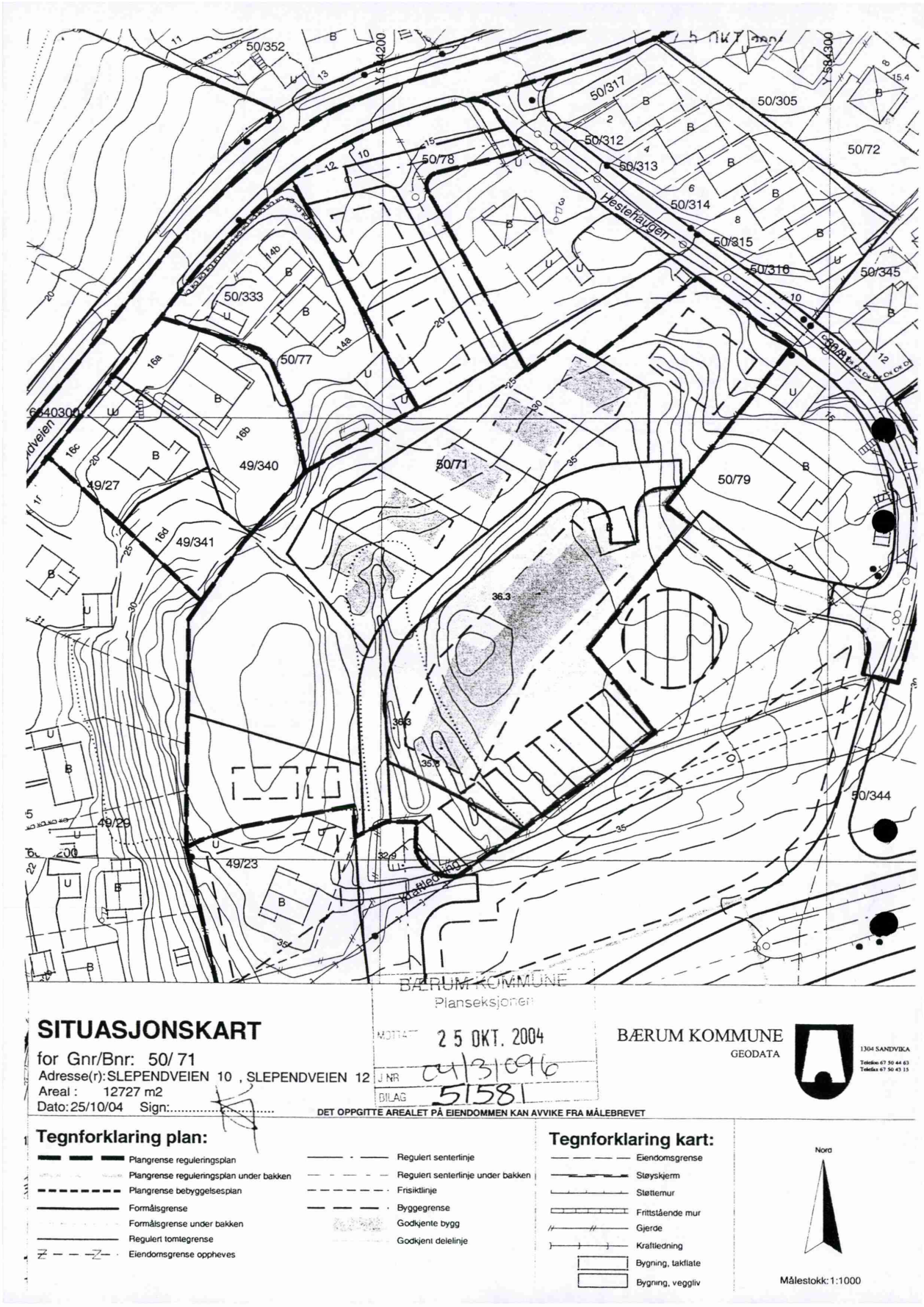
Doknr: 1211 Tinglyst: 17.01.2005 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR: 1211
17 JAN. 2005
STATENS KARTVERK

Erklæringen er i samsvar med kommunens utforming
Dato/signatur/stempel:

12/1-05 Grete L Hansen

BÆRUM KOMMUNE
Planadministrasjon
1304 SANDVIKA


50/352
50/317
50/305
50/312
50/72
50/78
50/313
50/314
Hestehaugen
50/315
50/316
50/345
50/333
50/77
49/340
50/71
50/79
49/27
49/341
36.3
50/344
49/23
Kraftledning
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 25 OKT. 2004
J.NR 04/31096
BILAG 51581
SITUASJONSKART
for Gnr/Bnr: 50/ 71
Adresse(r): SLEPENDVEIEN 10 , SLEPENDVEIEN 12
Areal : 12727 m2
Dato: 25/10/04 Sign:
DET OPPGITTE AREALET PÅ EIENDOMMEN KAN AVVIKE FRA MÅLEBREVET
BÆRUM KOMMUNE
GEODATA
1304 SANDVIKA
Telefon 67 50 44 63
Telefax 67 50 43 15
Tegnforklaring plan:
Plangrense reguleringsplan
Plangrense reguleringsplan under bakken
Plangrense bebyggelsesplan
Formålsgrense
Formålsgrense under bakken
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense oppheves
Regulert senterlinje
Regulert senterlinje under bakken
Frisiktlinje
Byggegrense
Godkjente bygg
Godkjent delelinje
Tegnforklaring kart:
Eiendomsgrense
Støyskjerm
Støttemur
Frittstående mur
Gjerde
Kraftledning
Bygning, takflate
Bygning, veggliv
Nord
Målestokk: 1:1000

Doknr: 2459574 Tinglyst: 14.05.2020
STATENS KARTVERK

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 874721972

Tinglysingsutdrag

Sak:	18-156877REN-JLST JONGSBRUVEIEN 25-33
Gnr.:	50
Kommune:	Bærum
Saken gjelder:	Regler om sambruk (bruksordning) og stifting av veilag

Avsluttet ved jordskifteretten: 09.12.2019

Sak nr. ved lagmannsretten:

Avsluttet ved lagmannsretten:

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Det er 9.12.2019 gjort jordskifteavgjørelsen med slik

slutning:

1. Saken avgrenses geografisk til eiendommene slik den fremgår av partsliste i saken.

   Saken avgrenses saklig til bruksordning og stifting av veilag, jf. jordskifteloven § 3-8 og § 3-10.

2. Det fastsettes bruksordningsregler med vedtekter for Jongsbruveien 25-39 Veilag som inntatt nedenfor.

Vedtekter for Jongsbruveien 25-39 Veilag

§ 1. VEIEN
Jongsbruveien 25-39 Veilag, heretter kalt veilaget, omfatter veien fra søppelkasse-stativene til og med vendehammeren mot gnr. 50 bnr 403 i enden av veien, slik den er markert på jordskiftekart datert 09.12.2019.

Veiområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp. Gjesteparkering inkludert areal for søppelkassestativ, snuhammer samt adkomst til trafoboks inngår i veiområdet. Se forslag til jordskiftekart hvor veiarealet er markert.

§ 2. FORMÅL
Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veien ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av veien.

Vegen skal tjene medeiernes interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR
Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5, jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN
Eierskapet til veien disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over veien utøves av veilagets styre på vegne av medeierne.

§ 5. MEDEIERE
Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veilaget er:

Gnr.	Bnr.	Snr.	Eiere, pr. 09.12.2019	Andel
50	396	1	Aud Torill Aschim	

			Jan Aschim	1
50	396	2	Ragnhild Thelle	1
50	396	3	Steinar Hovden Inder Hovden	1
50	396	4	Mona Irby Kvamme	1
50	396	5	Schwoll AS	1
50	396	6	Connie Carine Lorentzen	1
50	396	7	Merete L. Olsen Fosnes	1
50	396	8	Anne L. Rustung Jemtland	1
50	396	9	Jorunn Strand Dahle Svend Jørgen Dahle	1
50	396	10	Nils Petter Eckhoff	1
50	396	11	Joseph Aldema	1
50	396	12	Benedicte Støfring	1
50	396	13	Grethe Thesen	1
50	396	14	Gunnar Egilssøn Talgø	1
50	396	15	Cathrine Løchen	1
50	396	16	Kristiane Aas Stormark Kåre Stormark	1
50	396	17	Hartvig Munthe-Kaas	1
50	396	18	Jorunn E. Sørdalen Røegh Øivind Mikal Røegh	1
50	396	19	Bærum commune	1
50	396	20	Angelica Elishijewa	1
50	396	21	Lise Hellum Larsen Fred Håkon Larsen	1
50	396	22	Jorunn Strand Dahle Svend Jørgen Dahle	1
50	396	23	Inger Johanne Stendal	1
50	397		Bærum commune	4
50	398		Marius Aabø Kjersti Elisabeth Wilskow	2
50	399		Johannes Landa Elfrid Lislevatn	2
50	400		Yekta Azita Moghadam Jalal Mohebbi Roshan	2
50	401	1,2	Rizwan Ali Ghaffar Muhammad Arfan Ghaffar	2
50	402	1	Elisabeth Topnes Finsberg Henrik N. Topnes Finsberg	1
50	402	2	Preeprem Mongkolprasit Tibor György Csanaky	1
50	403		Fardos Brien Rana	1

			Zaheer Ahmad Rana Adeel Ahmad Rana	
50	406		Fardos Brien Rana Zaheer Ahmad Rana Adeel Ahmad Rana	-
Sum				38

Andelen på 38 utgjør 100 % av brukere av veien (andelshavere).

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veien.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veilaget.

Medeierne har plikt til å informere styrelederen om forhold som er av interesse for veilaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte, fradelinger og skade på veien.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styrelederen.

Fradelt ny eiendom har rett og plikt til å bli medeier. Årsmøtet fastsetter andel for den nye medeieren, og eventuelt også engangsvederlag for å bli medeier.

Ved endring av utnytting av eiendom(-mer) som medfører varig og betydelig endret bruk av veien, kan årsmøtet endre andel(-er) i samsvar med endret bruk.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Samtlige medeiere har møterett.

§ 6.1 Innkalling til årsmøtet

Årsmøte skal holdes når styret mener det er behov, eller minst to medeiere krever det. Årsmøte skal holdes minst hvert andre år.

Styret varsler medeierne om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller deretter til årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Sakslisten og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen.

Dersom styret ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling.

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom

alle medeierne er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler
Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg er stemmeretten i samsvar med andelene i § 5.

Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 13. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

§ 6.3 Årsmøtet skal:
(1) Velge møteleder
(2) Velge protokollfører
(3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
(5) Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte
(6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett
(7) Vedta utligning av kostnader
(8) Velge styre for to år
(9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

§ 7. STYRET
Styret består av tre medeiere hvor styreleder og styremedlemmer velges på årsmøtet.
Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter.
Styret er vedtaksført når minst to medlemmer deltar.
Styret skal blant annet:
(1) Føre tilsyn med veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeid m.m.
(2) Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade, og aktuell vinterdrift. Engasjere eksterne til å utføre arbeid på veien
(3) Sørge for innkreving ved utligning av kostnader. Styret kan iverksette tvangs-inndriving av skyldig beløp
(4) Innkalle til og lede årsmøtet, legge frem melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett
(5) Gi nødvendig informasjon til medeierne

§ 8. MINDRETALLSVERN
Vedtak i årsmøte og beslutninger av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT
Styrelederen har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP
Regnskapsåret følger kalenderåret.

§ 11 KOSTNADER
Utligning kan innkreves på forskudd.

Kostnader med vedlikehold, utbedringer og vinterdrift skal utlignes på medeierne etter andelene i § 5.

§ 12. BRUK AV VEIEN
Ferdsel må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av veien.

Den som påfører veien skade, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden.

Det skal ikke legges hindringer på veiområdet. Det kan ikke parkeres på veiområdet, med unntak for tilrettelagte gjesteparkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 13. VEDTEKTSENDRING
Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.

§ 2 (formål), 3 (ansvar) og 13 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5, er ikke vedtektsendring.

I samme avgjørelse oppnevnte retten et midlertidig styre bestående av **Aud Torill Aschim, Zaheer Ahmad Rana og Tibor György Csanaky** som fikk i oppgave å sørge for at det kalles inn til ekstraordinært årsmøte for valg av nytt styre for veilaget, jf. § 6.

Rett utdrag

Bente Paulsen
11/5- 20

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Bærum (3024)	50	396		1
Bærum (3024)	50	396		10
Bærum (3024)	50	396		11
Bærum (3024)	50	396		12
Bærum (3024)	50	396		13
Bærum (3024)	50	396		14
Bærum (3024)	50	396		15
Bærum (3024)	50	396		16
Bærum (3024)	50	396		16
Bærum (3024)	50	396		17
Bærum (3024)	50	396		18
Bærum (3024)	50	396		19
Bærum (3024)	50	396		2
Bærum (3024)	50	396		20
Bærum (3024)	50	396		21
Bærum (3024)	50	396		22
Bærum (3024)	50	396		23
Bærum (3024)	50	396		3
Bærum (3024)	50	396		4
Bærum (3024)	50	396		5
Bærum (3024)	50	396		6
Bærum (3024)	50	396		7
Bærum (3024)	50	396		8
Bærum (3024)	50	396		9
Bærum (3024)	50	397		0
Bærum (3024)	50	398		0
Bærum (3024)	50	399		0
Bærum (3024)	50	400		0
Bærum (3024)	50	401		1
Bærum (3024)	50	401		2
Bærum (3024)	50	402		1
Bærum (3024)	50	402		2
Bærum (3024)	50	403		0
Bærum (3024)	50	406		0

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Dok 753

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
18-156877REN-JLST

Dato
08.05.2020

Tinglysing - 18-156877REN-JLST JONGSBRUVEIEN 25-33

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Bærum (3024)	50	396		1
Bærum (3024)	50	396		10
Bærum (3024)	50	396		11
Bærum (3024)	50	396		12
Bærum (3024)	50	396		13
Bærum (3024)	50	396		14
Bærum (3024)	50	396		15
Bærum (3024)	50	396		16
Bærum (3024)	50	396		16
Bærum (3024)	50	396		17
Bærum (3024)	50	396		18
Bærum (3024)	50	396		19
Bærum (3024)	50	396		2
Bærum (3024)	50	396		20
Bærum (3024)	50	396		21
Bærum (3024)	50	396		22
Bærum (3024)	50	396		23
Bærum (3024)	50	396		3
Bærum (3024)	50	396		4
Bærum (3024)	50	396		5
Bærum (3024)	50	396		6
Bærum (3024)	50	396		7
Bærum (3024)	50	396		8
Bærum (3024)	50	396		9
Bærum (3024)	50	397		0
Bærum (3024)	50	398		0
Bærum (3024)	50	399		0
Bærum (3024)	50	400		0

Postadresse
Skedsmogt. 5, 2000 Lillestrøm

Besøksadresse
Skedsmogt. 5, Lillestrøm

E-post/Internet
jlstpost@domstol.no
http://www.domstol.no/jlst

Organisasjonsnummer
874721972
Telefon
21553120

KARTVERK STATENS
Rett kopi bekreftes

Bærum (3024)	50	401		1
Bærum (3024)	50	401		2
Bærum (3024)	50	402		1
Bærum (3024)	50	402		2
Bærum (3024)	50	403		0
Bærum (3024)	50	406		0

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 874721972
Akershus og Oslo jordskifterett
Skedsmogt. 5, 2000 Lillestrøm

Med hilsen
Akershus og Oslo jordskifterett

Bente Paulsen
førstekonsulent

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

Returneres etter tinglysing til
Tønsberg Eiendom AS
Storgata 20
3126 Tønsberg

Begjæring[1] **om**
☒ **oppdeling i eierseksjoner**
☐ **reseksjonering**

TINGLYST
DAGBOKNR: 3000
- 2 FEB. 2005
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken.

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 7 JAN. 2005
J.NR 05/205 - 05/870
BILAG 651653

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	Bærum	50	396		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
984 834 470	Hestehaugen Terrasse KS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	93	B	13	B	80	B	25				37				49			
2	B	80	B	14	B	93	B	26				38				50			
3	B	80	B	15	B	54	B	27				39				51			
4	B	93	B	16	B	54	B	28				40				52			
5	B	54	B	17	B	69	B	29				41				53			
6	B	54	B	18	B	64	B	30				42				54			
7	B	69	B	19	B	54	B	31				43				55			
8	B	64	B	20	B	54	B	32				44				56			
9	B	54	B	21	B	77	B	33				45				57			
10	B	54	B	22	B	69	B	34				46				58			
11	B	93	B	23	B	82	B	35				47				59			
12	B	80	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1618 = nevner: 1618

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 3000 Tinglyst: 02.02.2005 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
31-05	x Hestehaugen Terrasse KS

Nr 3034E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO 5.01.05	X Herlofson Tjenester AS Andreas Rørvik	

r 3034E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune

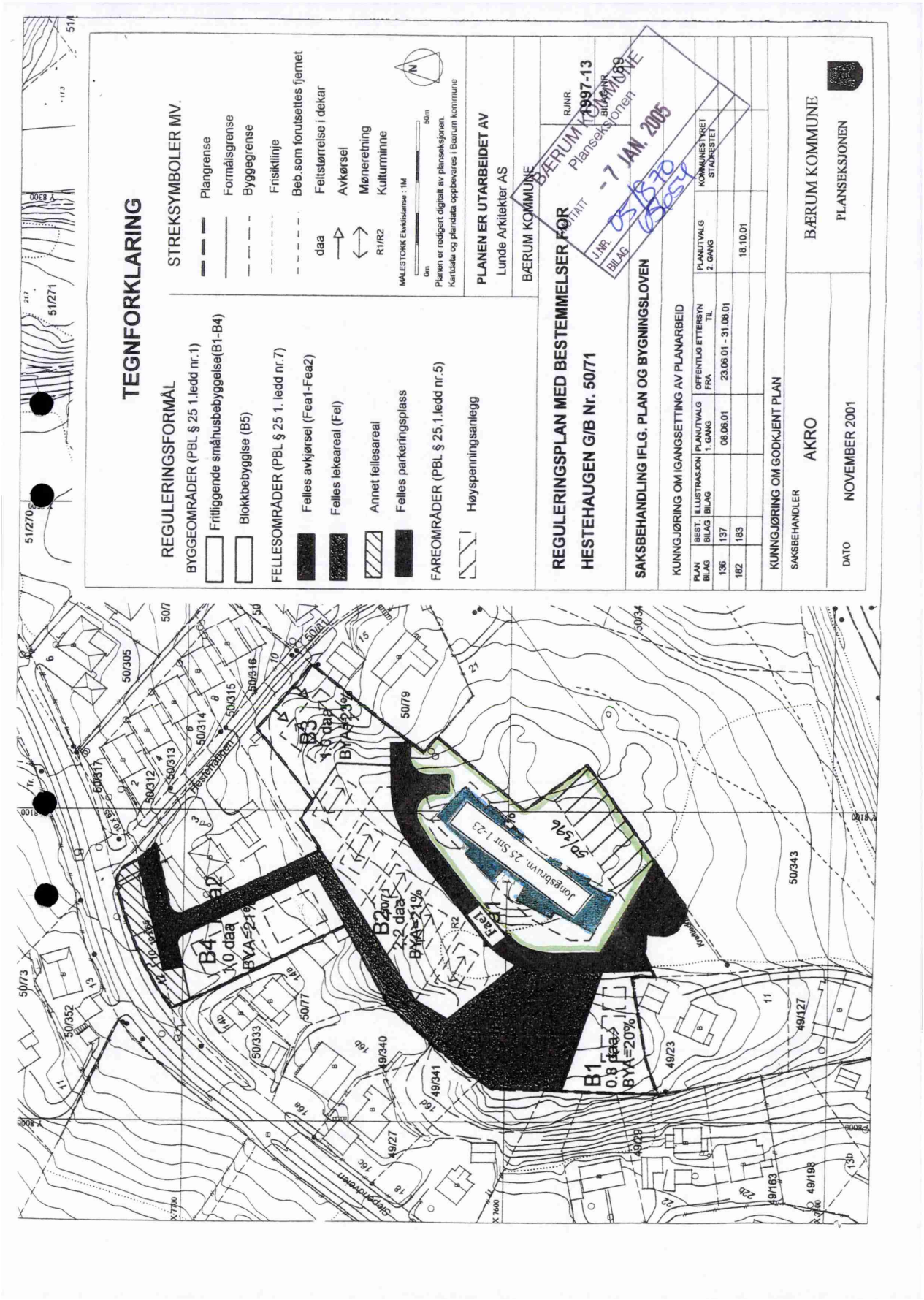
Dato	Stempel og underskrift

Noter:

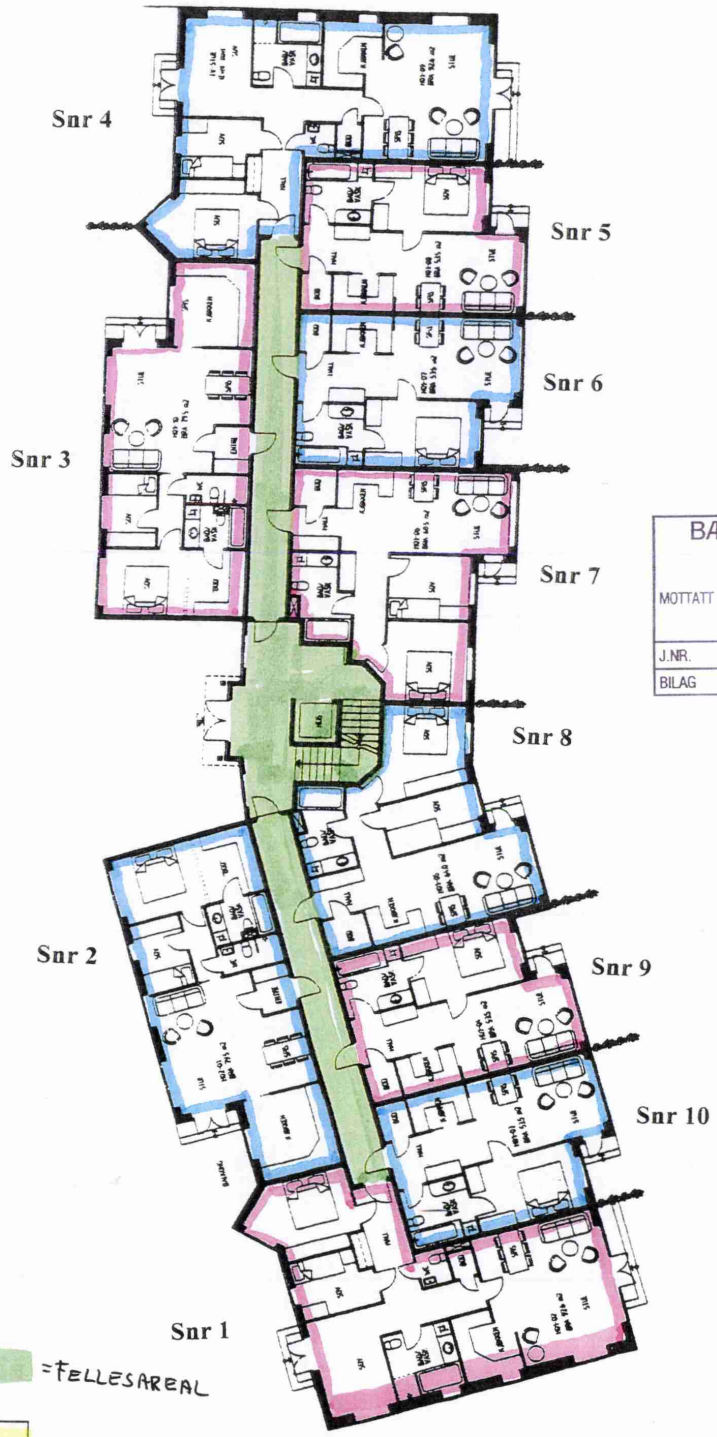
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
5.01.05	v/ Herlofson Eiendom AS


TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.1)
Fritliggende småhusbebyggelse(B1-B4)
Blokkbebyggelse (B5)
FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr.7)
Felles avkjørsel (Fea1-Fea2)
Felles lekeareal (Fel)
Annet fellesareal
Felles parkeringsplass
FAREOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.5)
Høyspenningsanlegg
STREKSYMBOLER MV.
Plangrense
Formålsgrense
Byggegrense
Frisiktlinje
Beb.som forutsettes fjernet
daa Feltstørrelse i dekar
Avkjørsel
Møneretning
R1/R2 Kulturminne
MÅLESTOKK Ekvidistanse : 1M
0m 50m
Planen er redigert digitalt av planseksjonen.
Kartdata og plandata oppbevares i Bærum kommune
PLANEN ER UTARBEIDET AV
Lunde Arkitekter AS
BÆRUM KOMMUNE
REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR
HESTEHAUGEN G/B Nr. 50/71
RJNR. 1997-13
BILAGSNR.
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN
KUNNGJØRING OM IGANGSETTING AV PLANARBEID
PLAN BILAG | BEST. BILAG | ILLUSTRASJON BILAG | PLANUTVALG 1. GANG | OFFENTLIG ETTERSYN FRA | TIL | PLANUTVALG 2. GANG | KOMMUNESTYRET STADFESTET
136 | 137 | | 08.06.01 | 23.06.01 | 31.08.01 | |
182 | 183 | | | | | 18.10.01 |
KUNNGJØRING OM GODKJENT PLAN
SAKSBEHANDLER AKRO
BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN
DATO NOVEMBER 2001
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
- 7 JAN. 2005
J.NR. 05/1870
BILAG 63054
B1 0.8 daa BYA=20%
B2 2.2 daa BYA=21%
B3 1.0 daa BYA=23%
B4 1.0 daa BYA=21%
Fel
Fea1
Fea2
Jonsbrua. 25 Snr 1-23
Hestehaugen
Skeppshaven
50/7
50/305
50/311
50/312
50/313
50/314
50/315
50/316
50/317
50/79
50/34
50/343
50/73
50/352
50/333
50/77
49/340
49/341
49/27
49/23
49/127
49/198
49/163

JONGSBRUVEIEN 25

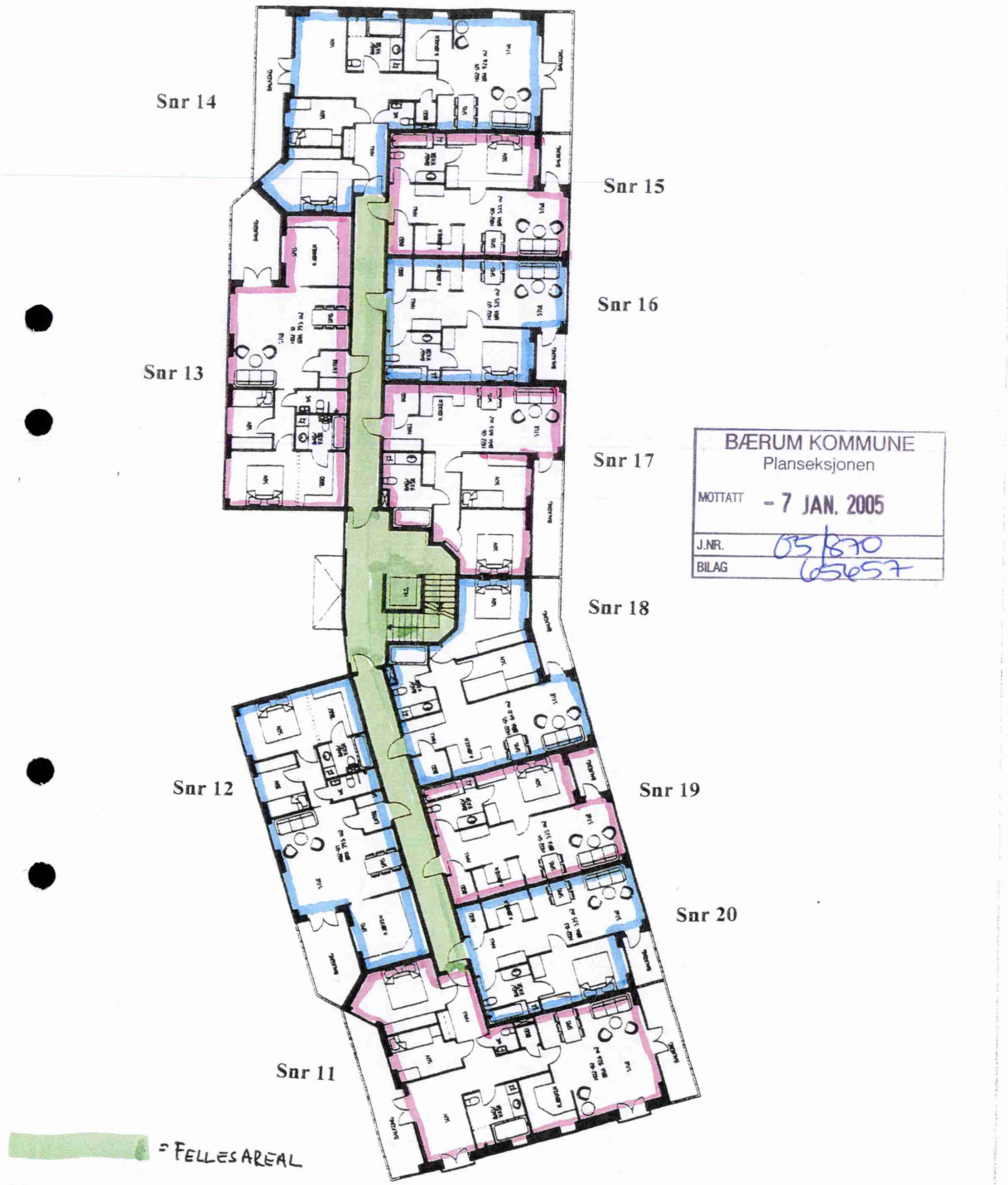


BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 7 JAN. 2005
J.NR. 05/870
BILAG 05656

=FELLESAREAL

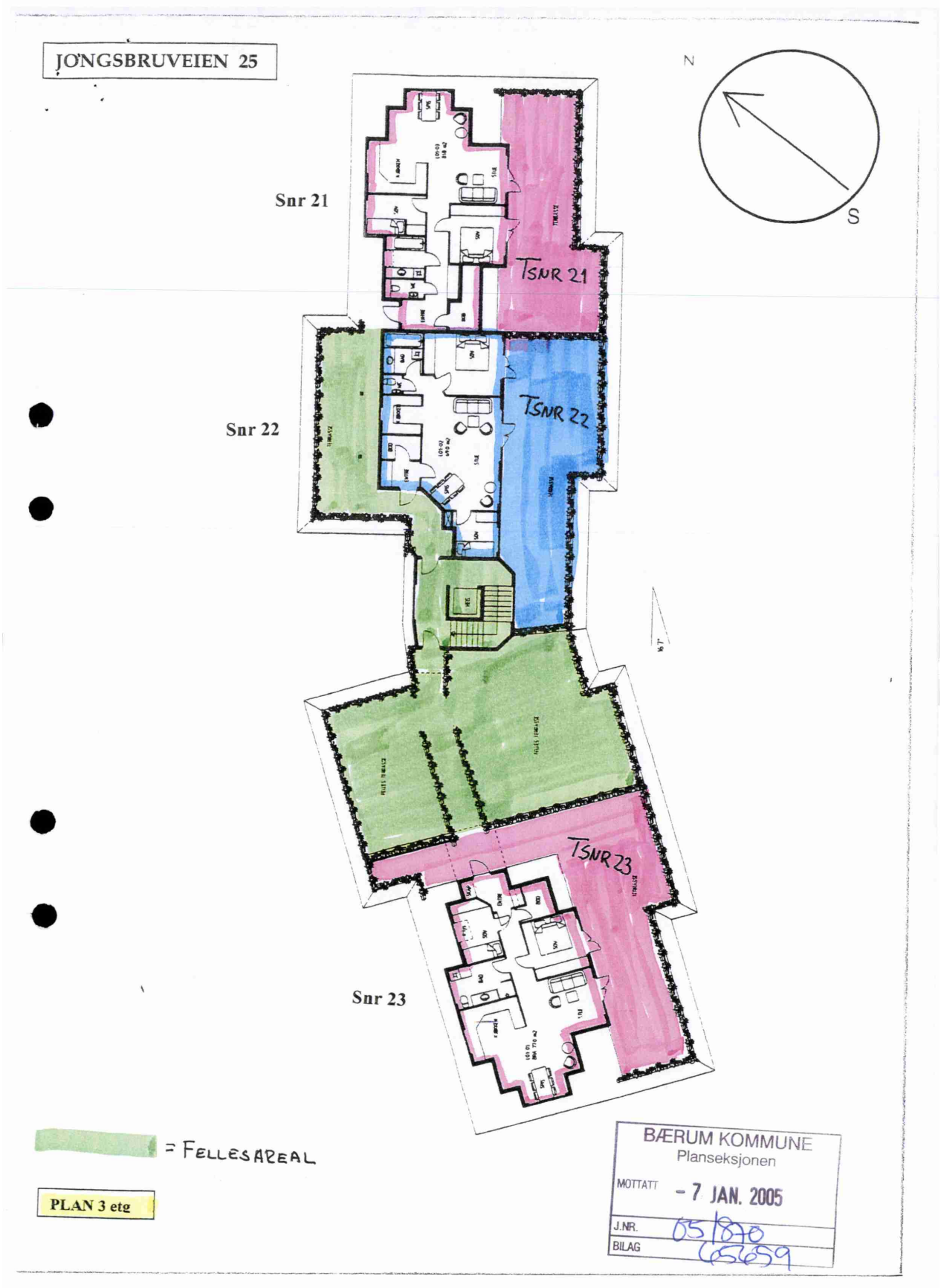
PLAN 1 etg

JONGSBRUVEIEN 25



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 7 JAN. 2005
J.NR. 05/870
BILAG 05657

PLAN 2 etg

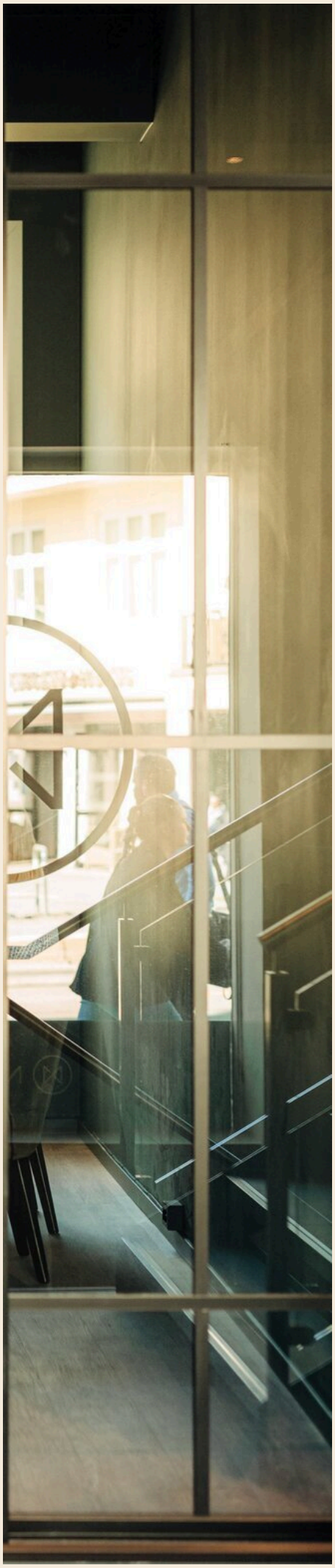

JØNGSBRUVEIEN 25
N
S
Snr 21
TSNR 21
Snr 22
TSNR 22
TSNR 23
Snr 23
= FELLESAREAL
PLAN 3 etg
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 7 JAN. 2005
J.NR. 05/870
BILAG 65659


JONGSBRUVEIEN 25
Tsnr 23
Tsnr 22
Tsnr 20
Tsnr 21
Tsnr 19
Tsnr 18
Tsnr 17
Tsnr 16
Tsnr 15
Tsnr 14
Tsnr 13
Tsnr 12
Tsnr 11
Tsnr 10
Tsnr 9
Tsnr 8
Tsnr 7
Tsnr 6
Tsnr 5
Tsnr 4
Tsnr 3
Tsnr 2
Tsnr 1
T 23
T 19
T 11
T 6
T 17
T 14
T 20
T 22
T 21
T 16
T 15
T 18
T 13
T 12
T 10
T 9
T 8
T 7
T 5
T 4
T 3
T 2
T 1
P30
P29
P28
P27
P26
P25
P24
P40
P39
P38
P37
P36
P35
P34
P33
P32
P31
= FELLESAREAL
PLAN KJELLER
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 7 JAN. 2005
J.NR. 05/870
BILAG 05655

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Nordvik Bolig avd. Sandvika er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0128/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jongsbruveien 25 1338 SANDVIKA
Matrikkel: Gnr 50, bnr 396, snr 3 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Camilla Bjerke Olsen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
928 89 462