JONGSSTUBBEN 17

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklærings-skjema
Egenerklæringsskjema (signert)
Meglers verdivurdering
Ferdigattester oversikt
Opplysninger fra forretningsfører
Innkalling 2024 årsmøte
Protokoll fra årsmøte
Husordensregler
Vedtekter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSS KJEMA (SIGNERT)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	6240384

Adresse	Jongsstubben 17		
Postnummer	1337	**Poststed**	SANDVIKA

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2023	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	**Polise/avtalenr.**	0620946
Selger1fornavn	Tone	**Selger1etternavn**	Bryn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	STAR RØRLEGGERSERVICE AS org.nr 925540145 (totalentreprise snekker, rørlegger, elektriker og maler), underentreprenør til STAR er SCANDIC-BYGG AS org.nr 928111903
Redegjør for hva som er gjort og når	2023: Alle flater nye; gulv, vegg og tak. Badet er delt i to, og det er nå 2 stk nye toaletter og 2 servanter. 1 dusjkabinett. Gipsplater på vegg (utenpå flis). Gulv: Smøremembran på eksisterende flis. Støp og nye fliser.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Smøremembran på eksisterende flis. Støp og nye fliser. Utført av fagfolk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.02.2025

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ref totalentreprise er STAR RØRLEGGERSERVICE AS org.nr 925540145

Redegjør for hva som er gjort og når: Flyttet / nye kontakter på kjøkken. Nye kontakter på bad

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Det er ikke utført vesentlige endringer på infrastrukturen på det elektriske. Kun flyttet, og satt opp, noen kontakter. Elektriker informerte om at denne type arbeid ikke stiller krav til samsvarserklæring

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.02.2025

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Alle flater i leiligheten er oppusset. Ny timberwise parkett fra SKOGR. Ny high-end flis fra SKOGR på bad. Nytt kjøkken, nye hvitevarer. Hel lengde 4 meter benkeplate på kjøkken. Alle vegger har fått gipsplater og er malt i duse farger (0552 Tudor, 8281 Pale Linden og 9918 Klassisk hvit).

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.02.2025

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

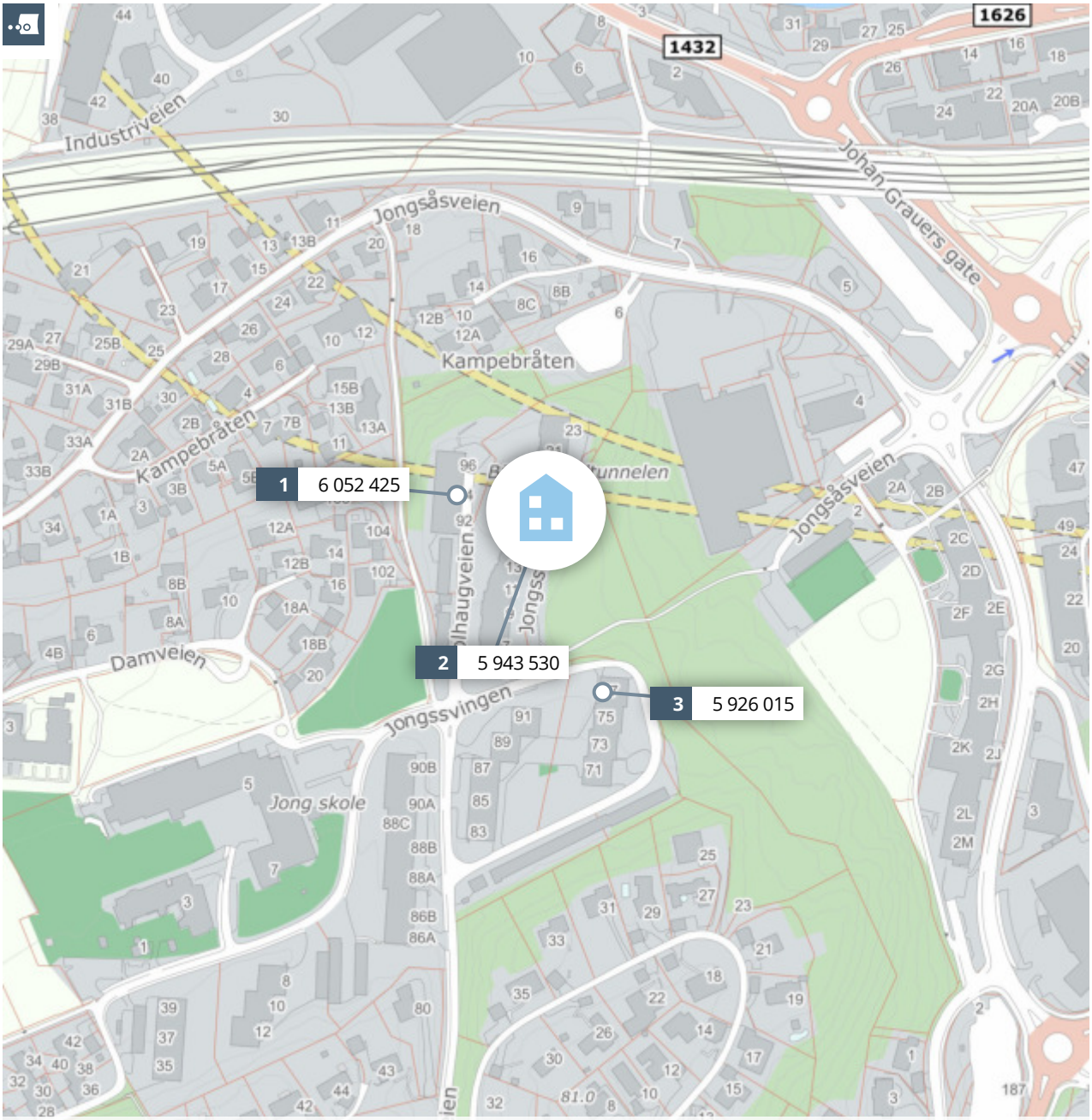
Bryn, Tone

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.02.2025

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
JONGSSTUBBEN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 18.07.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Borgen Øien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jongsstubben 17, 1337 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 49 BNR 138 FNR 0 SNR 39 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jong 11

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	65 934
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	91 m²
BRA	91 m²
Byggeår	1963

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solhaugveien 94 91 m²	1965	1. etg	4 sov	13.03.2023	5 790 000	**5 900 000**	152 425	6 052 425	**66 510**
2	Jongsstubben 15 92 m²	1969	3. etg	3 sov	08.01.2024	5 890 000	**5 800 000**	143 530	5 943 530	**64 604**
3	Solhaugveien 77 92 m²	1965	2. etg	3 sov	15.07.2024	5 700 000	**5 825 000**	101 015	5 926 015	**64 413**

Sandvika - Lys og pen leilighet med vestvendt balkong - Peis - Sentralt beliggende i Sandvika

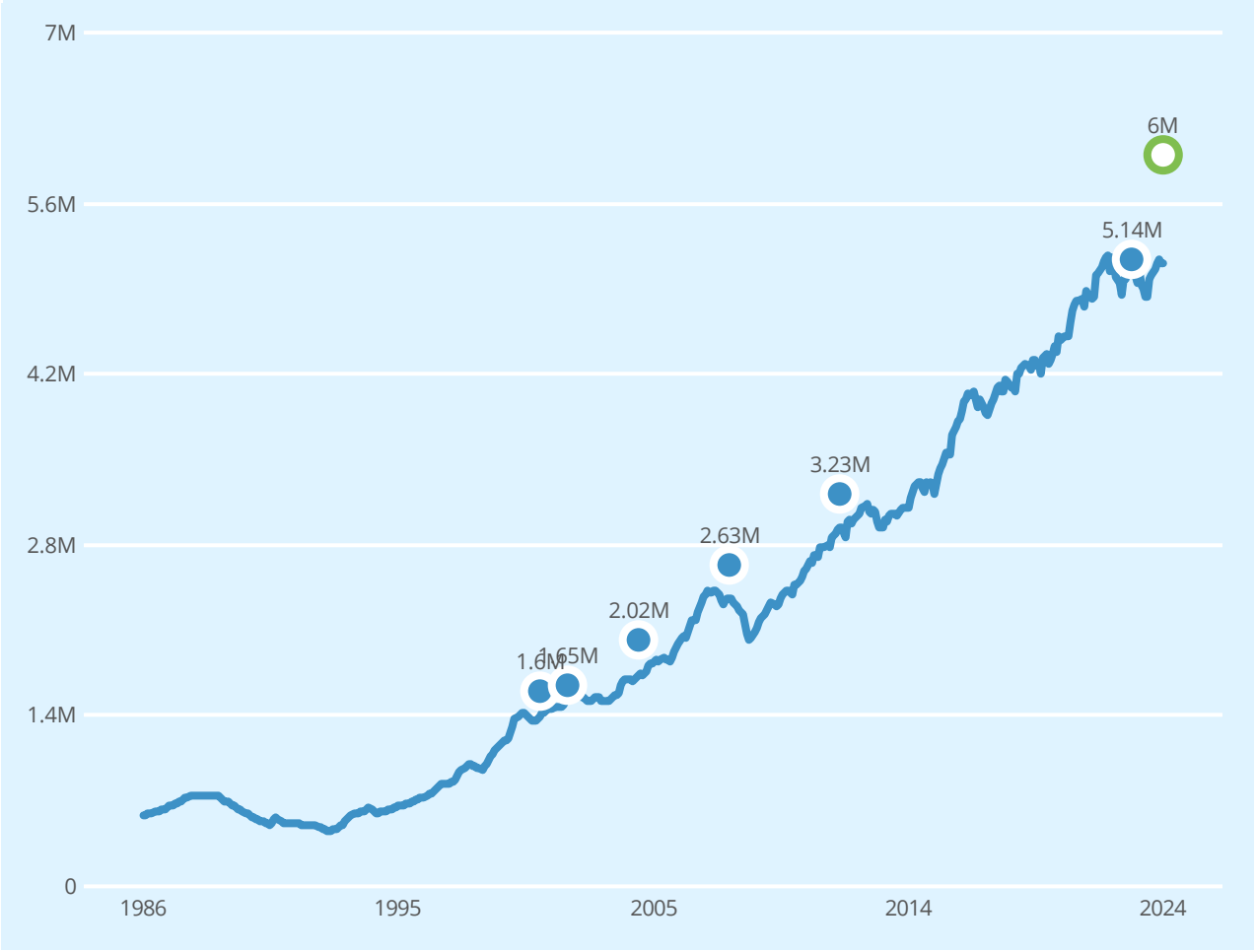
Stor leilighet i høy 1. etasje med fin utsikt, som inneholder entré, stue, kjøkken, 4 soverom og 2 bad/wc.

Sentral beliggenhet med ca 10 min gange til Sandvika stasjon med tog og buss, ca 5 min til Sandvika Storsenter og ca 8-10 min til Sandvika Sentrum.

Leiligheten er nyoppusset med nye 2 bad/wc, nyere kjøkken og nye overflater.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.05.2023	19.05.2023	26.06.2023	5 290 000	5 000 000	144 589	5 144 589	2
13.04.2012		21.05.2012	2 990 000	3 075 000	150 073	3 225 073	
08.02.2008	05.03.2008	04.04.2008	2 450 000	2 490 000	141 392	2 631 392	
04.10.2004	27.10.2004	17.11.2004	1 900 000	1 900 000	118 322	2 018 322	
22.01.2002		15.02.2002	1 590 000	1 650 000	-	1 650 000	
23.08.2000	09.01.2001	09.01.2001	1 550 000	1 480 000	118 322	1 598 322	
17.12.1986		17.12.1986	-	690 000	-	690 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Totaloppusset

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1337 SANDVIKA nå

9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

91
dager

Leiligheter solgt i 1337 SANDVIKA siste 3 mnd

28
leiligheter solgt

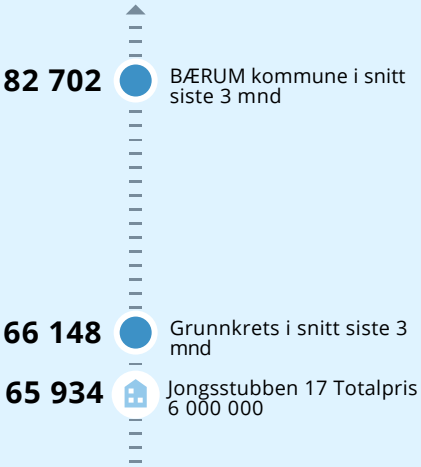


Solgt i snitt i løpet av

35
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



FERDIGATTESTER OVERSIKT

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

Megleropplysninger

Gnr:	**49**	Bnr:	**138**	Fnr:		Snr:	**39**
Adresse:	**Jongsstubben 17, 1337 SANDVIKA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
61/981	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
02/1039	Fasadeendring	☒	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:

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Jongstubben 7, Sandvika. 981-61.

49 3 118-120. 16/10-69.

Nybygg.

Boligblokk.

Kaare Jonsson A/S, Filestredet 27, OSLO 1.

Arkitekt H. Kolls-Christensen.

Kaare Jonsson A/S.

Torstein Olsen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

Knut Kløve
Postb. 46

1305 Haslum

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:**2002-1039,** BILAG **50**
GNR 49, BNR 138

TILTAKSADRESSE:	Jongsstubben 5
ARBEIDETS ART:	Fasadeendring
TILTAKSHAVER:	Boligsameiet Jongskollen I v/M.Otnes Moussaid
ANSVARLIG SØKER:	Siv. Ing. Knut Kløve as
ANSVARLIG UTF/SAM:	S-Bygg as

Det vises til mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon.

Dokumentasjonen godtgjør at ansvarlig kontrollerende for utførelsen ikke har funnet feil eller mangler som er til hinder for å gi ferdigattest og at det er utført løpende kontroll i utførelsesfasen i henhold til godkjent kontrollplan.

Kommunen har i dette tilfelle ikke utført stikkprøvekontroll.

Sandvika den 08.04.2003

Aud Fraysteen
for Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Kai Svendsen
Saksbehandler

Kopi
Kommunalteknisk seksjon (VA)
Boligsameiet Jongskollen I v/M.Otnes Moussaid
S-Bygg as Stamveien 8 1481 Hagan

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Privatmegleren
E-post: erik.steen@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Jongskollen Boligsameie I**

18.07.2024

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.07.2024

Boligselskap:	Jongskollen Boligsameie I
Organisasjonsnr:	971 258 411
Gnr./bnr:	49 / 138
Eier(e):	Tone Bryn
Seksjonsnr:	39
Adresse:	Jongsstubben 17, 1337 Sandvika
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/jongskollenbs1/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/jongskollenbs1/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Tryg Forsikring, avtalenr. 8164927
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass.
(Se vedtekter).

Informasjon om lån per 01.07.2024:

Bank:	8398.72.09065
Lånenummer:	Handelsbanken
Nominell rente (flyt):	6,85 %
Innfrielsesår:	2042
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.07.2024:	kr 9 798 809
Andel av saldo:	kr 139 983
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.274,– pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 239,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.513,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:
Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6385,- ink mva.

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

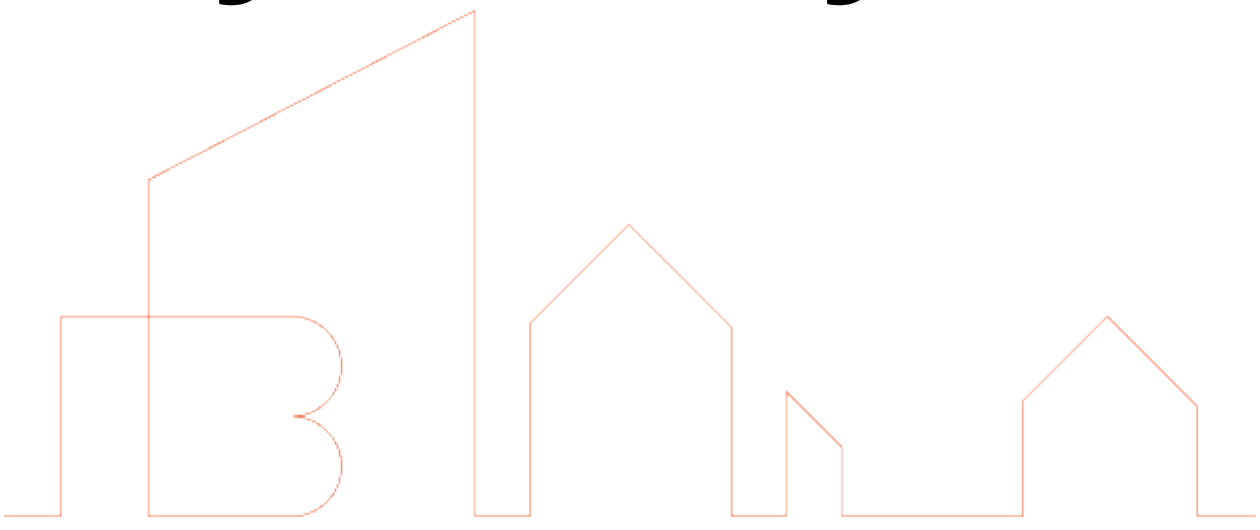
INNKALLING 2024
ÅRSMØTE

BOALLIANSEN
FORVALTNING

Årsmøte 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Jongskollen Boligsameie 1



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er:

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

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

Til seksjonseierne i Jongskollen boligsameie 1.

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

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

Hvem kan delta på årsmøte?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
I JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

Dato: 18.04 2024 kl. 18:00
Sted: Jong skole

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

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

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

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

3) ÅRSREGNSKAP

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

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 8 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

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

Med vennlig hilsen for styret

Jong, 2.april 2024

_____
Lene Henriksen
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

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

ÅRSMELDING 2023 FOR JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

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

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

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

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

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

3. STYRETS ARBEID

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

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- **Saker relatert til daglig drift:**

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

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

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

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

- **Saker relatert til vedlikehold:**

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

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

Belysning i oppganger og utendørs (over innganger og i carporter):
En del av belysningsarmaturene er gått ut av produksjon og tilgang til nye glass som erstatning for ødelagte er vanskelig. Flere klager over dårlig lys i kjøreveien og pareringsområdet. Styret vurderer derfor å sette i gang fornyelse av belysningen ute og i oppgangene.
Endelig plan og eventuelle tiltak effektueres av kommende styre.

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

- **Andre saker:**

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

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

4.ARBEIDSMILJØ
Sameiet har ingen ansatte.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

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

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

- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Vernerunde

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

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

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

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

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

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

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

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2023:
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

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

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

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

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

BUDSJETT:
Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret.

Felleskostnadene økte med 3,5% fra januar 2024.

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Sandvika, den 26. mars 2024

I styret for Jongskollen Boligsameie I

_____	_____	_____
Lene Henriksen (styreleder)	Øivind Dyrhaug	Sigrid Brynestad
_____	_____	
Ole Knudsen	Oda Bernadette Bergseth	

Årsregnskap 2023
Jongskollen Boligsameie I

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 971 258 411

RESULTATREGNSKAP

Jongskollen Boligsameie I

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

RESULTATREGNSKAP

Jongskollen Boligsameie I

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

BALANSE

Jongskollen Boligsameie I

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

BALANSE

Jongskollen Boligsameie I

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

Sandvika, 04.04.2024
Styret i Jongskollen Boligsameie I

Øivind Dyrhaug styremedlem	Lene Henriksen styreleder	Sigrid Brynestad styremedlem
Ole Knudsen styremedlem	Oda Bernadette Bergseth styremedlem	

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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

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

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

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

NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

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

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

Honorar til revisor utgjør kr 22 375.

NOTE 3 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 4 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 17 739 ,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 601 787,-, hvorav kr 601 063 ,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 5 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 8 893 476,- korrigert for faktisk resultat 2023. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2023	**Regnskap 2022**
Inngående balanse	-9 751 921	-6 625 794
Fra årets resultat	858 445	-3 126 127
Faktisk egenkapital hittil år	**-8 893 476**	**-9 751 921**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

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

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 038 698,- per 31.12.2023.

	2023	**2022**
Kortsiktige fordringer	18 698	41 193
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	139 279	129 386
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 211 435	652 008
Sum omløpsmidler	**1 369 412**	**822 587**
Leverandørgjeld	-51 061	-295 262
Skattetrekk og andre trekk	-4 300	-45 000
Skyldige offentlige avgifter	-1 410	-12 690
Annen kortsiktig gjeld	-273 942	-22 507
Disponible midler	**1 038 698**	**447 128**

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer består av felleskostnader til gode kr 18 698.

Forskuddsbetalt kostnad på kr 139 279 gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring og TV/Internett som er betalt i 2023, men som vedrører 2024.

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 207 131,- disponibelt på konto ved utgangen av året.
Beløp på skattetrekkskonto er ikke disponible midler, men avsatt for betaling av skattetrekk.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Driftskonto Handelsbanken	789 548	134 528
1921	Sparekonti	417 583	464 412
1923	DNB Driftskonto	0	8 069
1950	Skattetrekk	4 304	45 000
		1 211 435	**652 008**

NOTE 8 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.
Lånnummer: 8398.72.09065
Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig med flytende rente.
Nominell rente: 6,850 %
Effektiv rente: 7,080 %
Innfrielsesdato: 30.07.2042
Opprinnelig lånebeløp: 9 909 414

IB 2023	**10 199 049**
Nedbetalt i år	-266 875
Sum lån	**9 932 174**

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.

Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin og trukket fagforeningskontingent.

Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.

Annen kortsiktig gjeld gjelder påløpte rentekostnader lån for 4. kvartal 2023 som er trukket januar 2024, samt strømfakturaer for desember 2023 mottatt i 2024.

NITSCHKE

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

Til årsmøtet i Jongskollen Boligsameie I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Jongskollen Boligsameie I som viser et overskudd på kr 858 445. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet
Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Lysaker, 4. april 2024
NITSCHKE AS



Tor Egil Solli
statsautorisert revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 – Bytte av revisor *(alminnelig flertall)*

Saksgrunnlag: I forbindelse med bytte av forretningsfører fra Boalliansen til Solibo fra 1.juni foreslår styret et bytte av revisor. Jongskollen Boligsameie I betaler i dag kr 22 375,- i revisjon. Ved å bytte til BDO som er Solibo sin samarbeidspartner vil kostnadene med revisjon reduseres til 9 013,- Dette vil gi sameiet en besparelse på ca. kr 13 362,- i året ved å bytte revisjonsselskap
Styrets forslag til vedtak: Jongskollen Boligsameie vedtar å bytte revisor fra Nitschke AS til BDO.

Sak 6.2 – Endring i Husordensreglene *(alminnelig flertall)*

Saksgrunnlag: Styret foreslår en del endringer i husordensreglene da styret opplever flere av disse som utdaterte. I forslaget til nye husordensregler vedlagt er følgende punkter revidert: 2, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 14 og 16. Styret foreslår at alle leser igjennom disse og er det innsigelser til de nye forslagene til formulering så må de bli presentert på årsmøtet.
Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår at årsmøtet godkjenner endringene i Husordensreglenes punkter nevnt over i saksgrunnlag, og godkjenner vedlagte Husordensregler.

Sak 6.3 – Fjerning av punkt 12 og 13 i Husordensreglene *(alminnelig flertall)*

Saksgrunnlag: Styret foreslår å fjerne punkt 12 og 13 i Husordensreglene, som handler om å ha fryse/kjøleenhet i egen kjellerbod. Bakgrunnen for forslaget er HMS og brannsikkerhet.
Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår at årsmøtet godkjenner endringene i Husordensreglenes og at punkt 12 og 13 dermed fjernes.

Sak 6.4 – Solskjerming/markiser: *(2/3-flertall)*

På årsmøtet 2023 kom det opp forslag om å modernisere dagens skrøpelige og tilfeldige solskjerming. Dagens løsning er ikke tilfredsstillende og bidrar til å trekke ned gårdens helhetsinntrykk.

Styret har innhentet tilbud fra Kjells Markiser for å ha et beslutningsgrunnlag å gå videre med, vi har også forespurt andre uten å få tilbakemelding på vår henvendelse. Dette blir i så fall fulgt opp i en endelig tilbudsprosess.

Tilbud fra Kjells Markiser sommeren 2023:

NOK: 3.500.000,- inkl. MVA ferdig montert

NOK. 50.000,- pr. leilighet.

Løsning er Screens på alle vinduer på fasade V og Ø, elektrisk drevet på stuevinduene, resten manuelt (Ikke nødvendig på fasade N. Fasade S må vurderes, men er ikke med i tilbud). Dagens løsning på balkongene beholdes, men suppleres med ny duk og generell teknisk oppgradering og supplering. Med unntak av løsningen på balkongene, er løsningen tilsvarende den dere kan se i Jongssvingen 35-37.

Styret mener solavskjerming er en del av fasaden og ønsker dette gjort som et felles prosjekt. Siden det er en løsning som skal vare over mange år er det ønskelig at dette finansieres over felleskostnadene i form av økning i fellesgjeld. Pt. ser det ut til at dette kan gjøres uten at vi øker felleskostnadene. Vi må anta prisendringer i forhold til normal prisstigning.

Styret ber om tilslutning fra årsmøtet til å gjennomføre prosjektet i kommende periode.

Styrets forslag til vedtak: Styret ber om tilslutning fra årsmøtet (ÅM) til å gjennomføre prosjektet som beskrevet i kommende periode.

Sak 6.5 El-bil ladere: *(alminnelig flertall)*

Elaway har endret sitt tilbud slik at dette ikke lenger tilfredsstiller sameiets behov. Dette har bl.a. medført en del feil samt usikkerhet ifm. bl.a. fakturering. Vi har også utfordringer i forbindelse med fellesladeren da Elaway ikke lenger vil håndtere denne. Elaway prøver å finne en løsning, men prosessen tar for lang tid. Styret ser alvorlig på saken og søker nå alternative leverandører som kan håndtere begge ladesystemene. Dette kan medføre at vi som leier ladeboksene må kjøpe disse ut, dersom ikke ny operatør kan overta disse. Pris for utkjøp av ladepunkt: Prisen for utkjøp er avhengig av når den enkelte avtale ble inngått. Siden dette virker å ha blitt gjort i samme operasjon, vil prisen være rimelig lik for alle impliserte. Eksempel: En ladeavtale som ble inngått 10.09.2021 gir en utkjøpspris på 9.970,- kroner pr. 13 Mars-24.

Priseksempel fra mulig ny leverandør - PlugPay:

PlugPay fungerer i grove trekk på samme måte som ElaWay gjorde før. De kan også håndtere fellesladeren, som vil tilbys til beboerne til selvkost og til andre med et påslag. PlugPay leier ikke ut ladestasjoner, så vi som har denne på leieløsning må kjøpe den ut fra Elaway. Se over. De som har kjøpt lader trenger ikke gjøre noe.

Abonnementet er på **59,- pr. Mnd pr. aktive bruker**. Fakt. skjer uten påslag (NorPool) på lik linje som i dag. Du trenger ikke å betale noe for din lader dersom den ikke er i bruk. Man kan også pause abonnementet om man er lenge borte eller har en lengre periode man ikke trenger den.

Styret venter flere tilbud og har ikke konkludert på ny leverandør, men ber om årsmøtets tilslutning om å inngå avtale på tilsvarende grunnlag. Vi ønsker å gå for den leverandøren som gir den beste tjenesten innenfor dagens rammer.

Styrets forslag til vedtak: Styret ønsker frihet til å kunne gå for den leverandøren som gir den beste tjenesten innenfor dagens rammer.

Sak 6.6 – Skifte farge fasade: *(2/3-flertall)*

Fargen på fasaden oppfattes av flere som kjedelig og trist. Styret anbefaler å vurdere om fasadeplatene males i forbindelse med utskifting av solskjerming, da stilas og eventuelt lift er tilgjengelig i denne perioden og vil redusere kostnadene forbundet med dette.

Styret ber om tilslutning fra årsmøtet til at kommende styre kan gjennomføre dette.

Styrets forslag til vedtak: Styret ber om tilslutning fra årsmøtet om å innhente tilbud og gjennomføre prosjektet som beskrevet over i kommende periode.

Sak 6.7 – Endre signeringsretten-tilføye i vedtektene *(2/3 flertall)*
Per i dag må hele styret signere på alt av avtaler. Dette kan være tungvint innimellom. Styret foreslår at dette endres til styreleder og et styremedlem i fellesskap da det vil lette jobben for styret samt er vanligere å utføre.

Styrets forslag til vedtak: Følgende tekst skal legges til i vedtektene:

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

HUSORDENSREGLER

for

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I
(med endringer sist vedtatt på årsmøte 25.4.2013)

1. Den grunnleggende regelen for alle beboerne i sameiet må være å vise hensyn til hverandre. Ro og orden er et nødvendig bidrag til trivsel og godt naboskap.

2. Om natten, etter kl 23.00, bør gatedøren være låst.

3. Trappegangen skal vaskes hver uke. Hver oppgang kan innrette seg som det passer, enten ved leiet hjelp eller ved at hver leilighet tar sin tørn. Det bør dog fastsettes faste vaskedager.

4. Fellesrommene i kjellerne skal ikke benyttes som lagerplass for beboerne, bortsett fra oppbevaring av sportsutstyr og barnevogner. Sesongbetont sportsutstyr skal stues vekk i den tid av året det ikke brukes.

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

5. Det som oppbevares i bodene må ikke ved lukt eller fuktighet sjenere omgivelsene eller skade bygningen. Lufteventiler i fellesrom og boder skal holdes lukket i vinterhalvåret og åpne i sommerhalvåret.

6. Søppelrom og søppelstativ skal holdes rene. Alt søl må unngås. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn eller legges i plastposer. Glassavfall og andre skarpe gjenstander må pakkes særlig omhyggelig. Avfallet skal legges i de merkede sekkene som deles ut av renovatøren to ganger pr år.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Det må vises forståelse for barns lek på eiendommen, og foreldrene må påse at barna ikke leker i oppganger og kjellerrom, kaster/sparker bal mot vegg eller spiller fotball i Jongsstubben. Grøntarealer kan disponeres til lek, dog ikke til fotballsparking og sykling.

10. Carporteiere plikter å holde sin carport rent og fri for alle gjenstander, herunder også gjenstander som er knyttet til selve bilen. Husk at det gjelder inngangspartiet for oss alle. Rusing av motor og tomgangskjøring for oppvarming er forbudt på hele eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Til Styret i Jongskollen Boligsameie 1

Årsmøte i Sameiet 2024

Personer på valg i 2024 og Valgkomiteens innstillinger:

Leder (velges for 1 år): Lene Henriksen - tar gjenvalg

Styremedlemmer (velges for 2 år):
Øyvind Dyrhaug - tar gjenvalg
Torjus Mjelde Grimsrud - Jongsstubben 23
Hanne K. Lundervold Holtan - Tidligere vara, går inn for 1 år etter Oda Bergseth.

Ole Knudsen - er ikke på valg.

Følgende går ut av Styret:
Sigrid Brynestad
Oda Bergseth

Valgkomiteen takker de utgående for god innsats for fellesskapet.

Varamedlem: Cathrine Løhren, Jongsstubben 23
Varamedlem:

Valgkomiteen består av tre medlemmer som alle går ut, Årsmøtet må velge nye.

Med vennlig hilsen
Valgkomiteen

Vigdis Brattaas
Terje Løkke Johansen
Rolf Gunnar Bjerkebæk

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie I den 18.04.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

BOALLIANSEN
FORVALTNING

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE

BankID Signing
Hiwa Ebrahimi
2024-04-22
BankID Signing
Torstein Sandvin Grovin
2024-04-22

PROTOKOLL

FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE

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

1. KONSTITUERING

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

Hiwa Ebrahimi ble valgt til møteleder.

Hiwa Ebrahimi ble valgt til referent.

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

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

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

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

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

5. BUDSJETT FOR 2024

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

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 7 innkomne forslag.

Sak 6.1 Bytte av revisor

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

Saken ble vedtatt enstemmig

Sak 6.2 og 6.3: Endring i Husordensreglene

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

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

BankID Signing
Hiwa Ebrahimi
2024-04-22
BankID Signing
Torstein Sandvin Grovin
2024-04-22

Sak 6.4 Solskjerming/markiser

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

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

Sak 6.5 Elbil ladere

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

Saken ble vedtatt enstemmig.

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

Sak 6.7 Endre signeringsretten

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

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

Forslaget ble vedtatt enstemmig.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

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

Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

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

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

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

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

- Varamedlem, Cathrine Løhren (gjenvalgt for 1 år)
- Varamedlem, Sigrid Brynestad (valgt for 1 år)

BankID Signing
Hiwa Ebrahimi
2024-04-22
BankID Signing
Torstein Sandvin Grovin
2024-04-22

Valgkomiteen bestod av 3 medlemmer i 2023:

- Vigdis Brattaas
- Terje Løkke Johansen
- Rolf Gunnar Bjerkebæk

Det ble valgt 3 nye medlemmer til valgkomiteen:

- Mette Karoline Hagen
- Lars Eliasson
- Liv Marit Rui

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

Sandvika, den 18. april 2024

_____	_____
Hiwa Ebrahimi	Torstein Sandvin Groven

HUSORDENSREGLER

Fant ikke dokument 'Husordensregler Jongskollen boligsameie 1' på oppdraget (søkte etter id 25368258).
Har du slettet dokumentet?

VEDTEKTER

VEDTEKTER

FOR

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

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

§ 1
NAVN OG FORMÅL

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

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

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

§ 2
SEKSJONENE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

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

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

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

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

§ 4
FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

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

§ 5
VEDLIKEHOLD

§ 5.1 *Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten*

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

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

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

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

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

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

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

§ 5.3. *Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold*

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

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

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

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.
Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

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

§ 5.4. *Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold*

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

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

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

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

§ 5.5. *Fellesregler om omfanget av erstatning*

Ansvaret etter § 5.3 og § 5.4 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.
Ansvaret etter § 5.3 eller § 5.4 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

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

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

§ 6
VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 7
REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 8
STYRET

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

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

§ 9
STYRETS OPPGAVER OG KOMPETANSE

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

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

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

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

§ 10
OM STYREMØTET

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

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

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

§ 11
SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

§ 12
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor
- Valg av valgkomité
- Driftsbudsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13
MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

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

§ 14
OM SAMEIERMØTET

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

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

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

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

§ 15
REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 16
FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

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

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

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

§ 17
MISLIGHOLD

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

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

§ 18
FRAVIKELSE

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

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

§ 20
OVERFØRING AV BRUKSRETT TIL CARPORTER

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

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

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

§ 21
REGISTRERING OG RETTSVERN

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

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

§ 22
ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 23
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 24

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Jongsstubben 17
Gnr. 49 Bnr. 138 Snr. 39 i Bærum kommune

Oppdragsnummer:
6-24-0384

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Erik Steen
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 41 64 11 35
E-post: erik.steen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater