PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# SOLHAUGVEIEN 77

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Solhaugveien 77, 1337 SANDVIKA
BÆRUM kommune
gnr. 49, bnr. 173, snr. 23

**Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 94 m²**



**Befaringsdato:** 03.12.2024 **Rapportdato:** 10.12.2024 **Oppdragsnr.:** 20692-1633 **Referansenummer:** LQ1787

**Autorisert foretak:** TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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

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

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

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

# TEK-Norge AS

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

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

**Rapportansvarlig**



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1965.
Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder: Hall, tre soverom, kjøkken m/spiseplass, bad og stue. 2 boder i bygget U.etasje.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965**

Gå til side

UTVENDIG

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong/mur. Fasader med murstein og fasadeplater.

Flatt tak i betongkonstruksjoner, tekket med folie/papp. (Ikke besiktiget av takstmann.)

isolerglassvinduer og balkongdør fra 2011.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entredør med kikkehull og sikkerhetslås.

Vestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 6 m2 med utgang/adkomst fra stue.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte flater, malt betong/mur, tapet og fliser.
Overflater innvendig tak med: Malt betong og glatte malte overflater.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Eldre pipe i teglstein. Opplyst rehabilitert med nytt pipeløp i stål i regi av sameiet.
Peis med innsats i stuen. Ubrennbart materialet i forkant av ildstedet i form av steinplate.

Innerdører bestående av eldre malte fyllingsdører, tofløyet dør med glass og enkelt dør med glass.

Det er skyvedørsgarderobe i hall. Det er garderobeløsninger på to soverom.
Det er montert porttelefon.
Det er montert solskjerming i form av markiser på flere vinduer.
Det er opplegg for montert opplegg for kabel-tv/bredbånd.

Gå til side

VÅTROM

Bad fra 2021. Det er fremvist dokumentasjon i form av kvitteringer og arbeidsbeskrivelse.

Vegger med fliser og glatte malte overflater.
Innvendig tak med glatte malte overflater. Det er innfelt downlights i innvendig tak

Gulv og oppkant med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

Sluk i pvc med underliggende tettesjikt klemt i sluket. Hjelpesluk i dusjen.

Badet er innredet med dusjnisje med dører i glass, nisje med varmtvannsbereder og vaskemaskin, vegghengttoalett, speil og servant med underskap.

Mekanisk ventilering av rommet ved ventil på vegg. Det er spalte under døren for tilluft.

# Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2022med slette fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av kompositt med ettgreps blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap er løst plassert på kjøkken.

Det er montert automatisk lekkasjesikring

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligens røropplegg er hovedsakelig oppgradert i 2021 i forbindelse med oppgradering av bad. Ny del med rør i rør opplegg.
Hovedinntak for vann er eldre og plassert i kanal bak skap på kjøkken.
Det er stoppekraner på kjøkken og på fordelerstokk for rør i rør.
Fordelerstokk for rør i rør system er montert i sisternekasse med avrenning under toalett.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Antatt fra byggeår.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk ved felles ventilasjon for bygget på bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved ildsted i stuen, varmekabler på bad og panelovner på yttervegg.

Ca 120 liters varmtvannsbereder fra 2021, plassert i nisje på bad.

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett.
Sikringskapet er plassert i felles oppgang.
Fordelingstavle med automatsikringer og automatisk strømmåler. Det er Kursfortegnelse i skapet.
Sikringskapet er skiftet i 2021.

Det er montert røykvarslere i boligen. Det er pulverapparat for slukning.

## Lovlighet

Gå til side

### Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger fra 1965

## Arealer

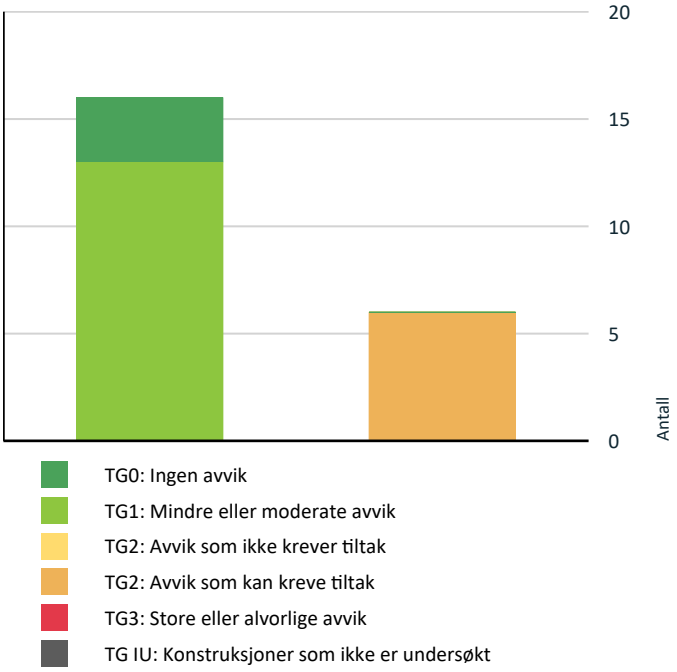
Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Dersom det er felles bygningsdeler som vurderes i særskilt tilknytting til boligen vil dette nevnes og vurderes.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke normalt for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Eier kjøpte boligen selv i 2022. Undertegnede gjorde tilstandsrapport ved forrige salg og flere opplysninger er gitt av tidligere eier.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1965

**Standard**
Normal

**Vedlikehold**
Godt vedlikeholdt

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

isolerglassvinduer og balkongdør fra 2011.

### TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 6 m2 med utgang/adkomst fra stue.
Bruksunderlag med tremmegulv i tre. Rekkverk i mur og stål ca 97 cm høyde.
Det er montert markise og belysning i tilknytting til balkongen.
Det er rømning-stige til over og underliggende etasje.
Det er to hull for avrenning mot rekkverk.

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

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Hull for avrenning virker små og det er viktig å påse at disse holdes åpne for avrenning.

Det er observert riss ved husvegg hvor betong er synlig.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Riss holdes under observasjon med tanke på utvikling.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte flater, malt betong/mur, tapet og fliser.
Overflater innvendig tak med: Malt betong og glatte malte overflater.
Høyde mellom gulv og innvendig tak i stuen er målt til 2,38 meter.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Det bemerkes: Det er noe nivåforskjell mellom stue/kjøkken hvor det tidligere var vegg.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Pipe og ildsted

Eldre pipe i teglstein. Opplyst rehabilitert med nytt pipeløp i stål i regi av sameiet. (Opplysning fra tidligere eier.)

Peis med innsats i stuen. Ubrennbart materialet i forkant av ildstedet i form av steinplate. Ildstedet fungerer fint i følge tidligere eier. Nåværende eier har ikke brukt den.

### TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av eldre malte fyllingsdører og tofløyet dør med glass.

### Andre innvendige forhold

Det er skyvedørsgarderobe i hall. Det er garderobeløsninger på to soverom.
Det er montert porttelefon.
Det er montert solskjerming i form av markiser på flere vinduer.
Det er opplegg for montert opplegg for kabel-tv/bredbånd.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

### Generell

Bad fra 2021. Det er fremvist dokumentasjon i form av kvitteringer og arbeidsbeskrivelse.

### 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Vegger med fliser og glatte malte overflater. Innvendig tak med glatte malte overflater. Det er innfelt downlights i innvendig tak

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv og oppkant med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er krav til oppkant på 15 mm ved dør hvor det ikke er 1:100 fall på hele gulvet. Fallet og oppkant er noe mindre på badet.

Det er punktvis "bom" i flere gulvfliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Avgrensing i tettesjikt ved terskel bør heves til forskriftsmessig 15 mm.

Fliser med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i pvc med underliggende tettesjikt klemt i sluket. Hjelpesluk i dusjen.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjnisje med dører i glass, nisje med varmtvannsbereder og vaskemaskin, vegghengttoalett, speil og servant med underskap.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er observert at plate ved innbygget toalett har sprekk i underkant mot skålen, trolig er plate for myk for toalettbelastning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Sprekk holdes under observasjon, det kan ikke utelukkes behov for avstivning bak toalett.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilering av rommet ved ventil på vegg. Det er spalte under døren for tilluft.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt. Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra soverom.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022med slette fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av kompositt med ettgreps blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap er løst plassert på kjøkken.

Det er montert automatisk lekkasjesikring

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt.

### 3. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator med kullfilterer vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillat å koble ventilator til felleskanaler for ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er hovedsakelig oppgradert i 2021 i forbindelse med oppgradering av bad. Noe oppgradert i 2022 i forbindelse med kjøkken. Ny del med rør i rør opplegg.

Hovedinntak for vann er eldre og plassert i kanal bak skap på kjøkken.

Det er stoppekraner på kjøkken og på fordelerstokk for rør i rør.

Fordelerstokk for rør i rør system er montert i sisternekasse med avrenning under toalett.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

# Tilstandsrapport

Eldre del i inntakskanal er antatt fra byggeår.

Rør i rør system er ment å være et lukket system hvor ev lekkasjevann dreneres tilbake til rørskap og ledes til rom med sluk. Ved manglende endetetting og manglende avrenningsmulighet er systemet brutt og vil medføre vannskader ved lekkasjer. Deyt er ikke montert endetettiong på rør ved kjøkken.

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

## TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Hovedstamme er trolig fra byggeår.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer.

Mekanisk avtrekk ved felles ventilasjon for bygget på bad og kjøkken.

## TG 1 Varmtvannstank

Ca 120 liters varmtvannsbereder fra 2021, plassert i nisje på bad.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Sikringskapet er plassert i felles oppgang.
Fordelingstavle med automatsikringer og automatisk strømmåler. Det er Kursfortegnelse i skapet.

Sikringskapet er skiftet i 2021, det er fremvist samsvarserklæring. Det er utført el-arbeider i forbindelse med kjøkken i 2022. Det er fremvist dokumentasjon.

Det er utført el-tilsyn i 2021. Det er fremvist dokumentasjon på avsluttet tilsynsak.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Samsvarserklæring på utbedringer etter el-tilsyn foreligger. Det er fremvist risikovurdering og faktura på elarbeider i forbindelse med bad og kjøkken.**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

# Tilstandsrapport

**Ja**

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

**Generell kommentar**

Det er fremvist avsluttet tilsynsak fra 2021. Det er fremvist dokumentasjon på el-arbeider som er utført etter dette. Vær likevel klar over at deler av boligens elektriske anlegg er eldre og ofte vil eldre deler ha moderniseringsbehov.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere i boligen. Det er pulverapparat for slukning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

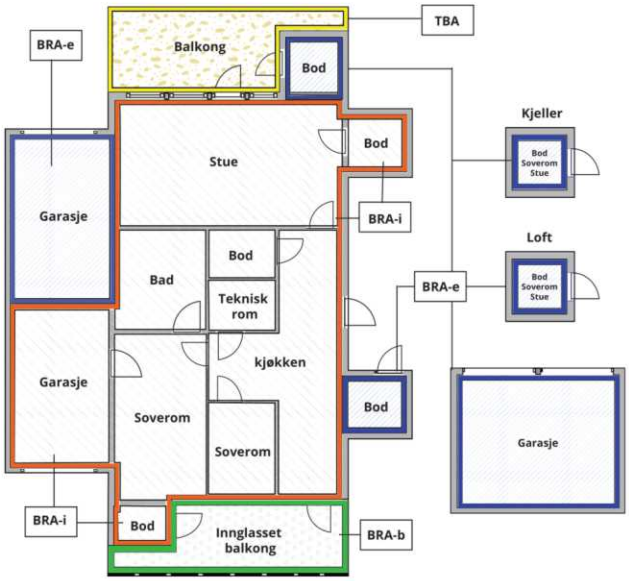
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. Etasje | 94 | | | 94 | 6 |
| Underetasje | | 7 | | 7 | |
| **SUM** | **94** | **7** | | | **6** |
| **SUM BRA** | **101** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. Etasje | Entré/Hall , Soverom , Kjøkken m/spiseplass, Soverom 2, Stue , Soverom 3, Bad | | |
| Underetasje | | Bod , Bod 2 | |

**Kommentar**

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Byggemeldte tegninger fra 1965

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er utført rehabilitering av badet og skiftet sikringskap. Det er fremvist dokumentasjon på arbeider i form av samsvarserklæring, arbeideidsbeskrivelse og kvitteringer.
Kjøkken er byttet i 2022. Det er fremvist risikovurdering for el-arbeider.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 94 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.12.2024 | Roar Slyngstad Fredriksen | Takstingeniør |
| | Anthony Ravussin | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 49 | 173 | 0 | 23 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Solhaugveien 77

**Hjemmelshaver**
Ravussin Anthony, Hjelle Lene

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sentral beliggenhet i Sandvika med nærhet til offentlig kommunikasjon, samt Sandvika storsenter med et variert utvalg av forretninger. Kort avstand til barnehager og Jong barneskole.
Fra boligen er det kort avstand til Kalvøya med diverse rekreasjonsmuligheter.

**Adkomstvei**

Offentlig

**Tilknytning vann**

Offentlig-privat stikkledning

**Tilknytning avløp**

Offentlig-privat stikkledning

**Boder**

To boder i kjeller på ca 4 og 3,2 m2

**Parkering**

Garasjeplass i felles garasjerekke.
Gjesteparkering i sameiet.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eie | | Tidligere salgsoppgave, ink tilstandsrapport datert 17.06.2020 | Fremvist | | Nei |
| Bærum kommune | 22.02.1965 | Byggemeldte tegninger | Innhentet | 7 | Nei |
| Byggpartner Angermo | 06.04.2021 | Arbeidsbeskrivels/kontrakt for våtromsrehabilitering | Fremvist | 6 | Nei |
| Elvia | 08.10.2021 | Avsluttet tilsynssak | Innhentet | 1 | Nei |
| Byggpartner Angermo as | 13.04.2021 | Kvitteringer på arbeider med bad og bytte av sikringsakp | Fremvist | 4 | Nei |
| Nansen Elektro | 15.09.2022 | Risikovurdering, mindre elarbeider kjøkken | Fremvist | 2 | Nei |
| Rett elektro | 21.09.2021 | Samsvarserklæring utbedring av punkter etter kontroll fra Elvia | Fremvist | 1 | Nei |
| Egenerklæring | 06.12.2024 | Egenerklæring, utfylt av eier | Fremvist | 4 | Nei |
| TEK-Norge | 30.05.2022 | Tilstandsrapport ved forrige salg | Fremvist | 16 | Nei |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/LQ1787

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Bærum |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 7240519 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Anthony Ravussin | Lene Hjelle |

| Gateadresse |
| --- |
| Solhaugveien 77 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| SANDVIKA | 1337 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## 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

Document reference: 7240519

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert to ekstra doble stikkontakter på kjøkkenet, samt lys over kjøkkenbenk og pluss oppdaterte hvilke brytere som hører til hvilke lys på kjøkkenet.

Arbeid utført av: Nansen elektro

Filer

5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko).pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering av taktekking utført høst 2024 i regi av sameiet, samt utbedringer på ventilasjonsanlegget på taket for å redusere støyproblematikk

Arbeid utført av: Nortekk og Bærum Blikk og Ventilasjon

Document reference: 7240519

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240519

## Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7240519

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Anthony Ravussin | b0f7e91d9cc06592c495dae489d0fb4a5e485dd2 | 06.12.2024 21:12:51 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

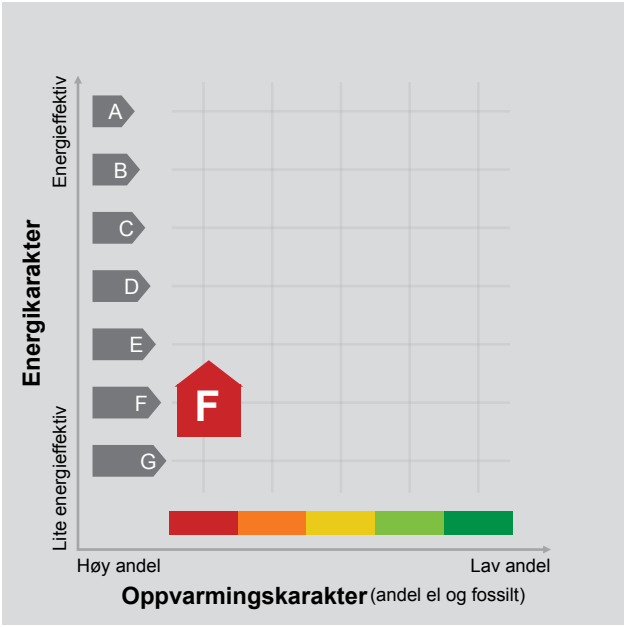
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Lene Hjelle | 1e0362fd221cc9a205fcdfc323fe3aa52e3cac51 | 06.12.2024 21:11:33 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 7240519

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Solhaugveien 77 |
| Postnummer | 1337 |
| Sted | SANDVIKA |
| Kommunenavn | Bærum |
| Gårdsnummer | 49 |
| Bruksnummer | 173 |
| Seksjonsnummer | 23 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 6689337 |
| Bruksenhetsnummer | H0302 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-64327 |
| Dato | 06.01.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Luft kort og effektivt**
**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Etterisolering av yttervegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1965 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 101 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 7 | | Vår ref.: | 235/23 |
| Solhaugveien 77 | | Type: | Sameie |
| 1337 SANDVIKA | | Eiere: | Lene Hjelle, Anthony Ravussin |
| Organisasjonsnr: | 971 258 349 | Seksjonsnr: | 23 |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 5 500

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag lån 1 | 872 |
| | Felleskostnader 1 | 4 016 |
| | Renter og omkostninger lån 1 | 612 |

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2025 Tot. utg. i kr.: 5 500

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag lån 1 | 1 003 |
| | Felleskostnader 1 | 3 885 |
| | Renter og omkostninger lån 1 | 612 |

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 114 304 Gjeld siste årsoppg.: 105 209

Klient ajourf. lån: 3 626 177 Klient gj. s. årsoppg.: 3 366 691

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238819656, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.12.2024: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 177

Saldo per 17.12.2024: 594 317

Andel av saldo: 18 572

Første termin/første avdrag: 28.09.2024 ( siste termin 28.08.2039 )

Lånenummer: 22238819664, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.12.2024: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 82

Saldo per 17.12.2024: 3 063 432

Andel av saldo: 95 732

Første termin/første avdrag: 28.09.2024 ( siste termin 28.09.2031 )

## 4: Særskilte opplysninger

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Emil Vangen Solheim |
| Adresse: | Solhaugveien 73 |
| Postnr/-sted: | 1337 SANDVIKA |
| E-post: | e.solheim@haavind.no |
| | Parkering: Se vedtektene |

## 6: Ligning - 2023

Gjeld: 105 209 Andre inntekter: 512

Annen formue: 10 436 Utgifter: 7 204

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 49/173 - seksjon:23

Feste/eiet tomt: Eiet

# Boligopplysninger:



| | | |
|---|---|---|
| Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 7 | Vår ref.: | 235/23 |
| Solhaugveien 77 | Type: | Sameie |
| 1337 SANDVIKA | Eiere: | Lene Hjelle, Anthony Ravussin |
| Organisasjonsnr: 971 258 349 | | |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Protector Forsikring ASA | Polisenr: | 3441937 |

# SAMEIEVEDTEKTER

for

Jongskollen Boligsameie II

med endringer vedtatt i sameiermøte ~~14.05.1985~~20.04.2004

---

§ 1

Eiendommen Solhaugveien 71, 73, 75 og 77, Gnr 49, Bnr 173 og 4/20-deler av fellesarealet Gnr 49, Bnr 136 i Bærum, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av oktober 1975 Delt opp i 32 ideelle eiendomsanparter (seksjonsnr). Alle bestemmelser som er inntatt i skjøte fra A/S Jongskollen Byggeselskap II, oppdelingsbegjæringen og husordensregler er bindende for sameierne, og overdragelse av seksjonene må kun finne sted på de vilkår som er nevnt i de nevnte dokumenter og disse vedtekter.

§ 2

Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til en individualisert leilighet og to boder i kjelleren samt i den utstrekning det tidligere har tilligget den enkelte aksjeleilighet, biloppstillingsplass/er enten med påstående garasje/r som eies av vedkommende som disponerer plassen/e ~~(bilplassene 1 til og med 13)~~, eller plasser uten overdekning ~~(bilplassene 14 til og med 16)~~ eller carport ~~(bilplassene 17 til og 32)~~. Parkeringsplassene ved veien eies av sameie og skal fortrinnsvis brukes til gjesteparkering eller de skal disponeres etter styrets anvisning.

De rom i kjeller som ikke disponeres eksklusivt av de enkelte sameiere, skal disponeres i samsvar med styrets anvisning.

~~Til enhver ideell eiendomsandel hører også 1/32 del av medlemsinnskuddet i Den Østenfjeldske Bykredittforening. For det tilfelle at en sameier innløser sin del av dette lånet og en forholdsmessig del av medlemsinnskuddet derved blir frigitt, tilfaller den frigitte del (kr ___) den som har innløst sin del av lånet, i fall foreningen i det hele tatt samtykker i en slik innfrielse.~~

Til enhver ideell eiendomsandel hører også 1/32-del av 4/20-deler av fellesarealet Gnr 49, Bnr 136 i Bærum. Dette areal benyttes og utnyttes i samsvar med vedtak som blir truffet mellom sameierne av fellesarealet. Styret har ugjenkallelig fullmalt til å representere boligsameiets eiere i fellessameiet.

§ 3

Sameierne har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sine seksjoner. Salg skal fortrinnsvis skje til privatpersoner. Ved salg og bortleie av seksjonene må styrets skriftlige godkjennelse foreligge på forhånd. Godkjennelse kan bare nektes på saklig grunnlag. Styret kan nekte salg av en seksjon til et firma, aksjeselskap eller institusjon. Ved bortleie plikter sameieren å gjøre leietakeren kjent med bestemmelsene i nærværende vedtekter og husordensregler.

Boligene må kun benyttes til beboelse.

§ 4

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

§ 5

Sameierne plikter selv å sørge for forsvarlig vedlikehold av den leilighet med boder og carport/biloppstillingsplass vedkommende har eksklusiv bruksrett til. Herunder hører all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål og sisterne samt istandsettelse og oppstakning av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

Boligen skal behandles med aktsomhet, og sameierne må selv erstatte eller utbedre all skade i denne uten opphold. Det er å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter om dette ikke skjer uten ugrunnet opphold, og styret kan la manglende vedlikehold eller utbedring av skader bli utført for vedkommende sameiers regning etter at skriftlig varsel om dette er gitt vedkommende.

Det er også å anse som vesentlig mislighold om seksjonenes beboere etter skriftlig oppfordring ikke retter seg etter husordensreglene som er bilag til disse vedtekter, eventuelt med de endringer som måtte bli vedtatt på sameiermøtene.

§ 6

Sameierne må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV – antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene.

§ 7

Hver seksjon dekker 1/32-del av utgiftene til eiendommens drift, ytre vedlikehold med videre i samsvar med selskapets årsregnskaper. Av hensyn til selskapets likviditet utlignes disse utgifter forskuddsvis pr måned på grunnlag av årsbudsjett oppsatt av styret. I tillegg blir å innbetale månedlige beløp til avsetninger ~~til disposisjonsfond (omkostningstilskudd).~~ etter fastsettelse på det årlige ordinære sameiemøtet. Samtidig forplikter sameierne seg til å betale 1/12-del av de årlige renter, avdrag og administrasjonsbidrag som faller på den del av de samlede lån som sameierne overfor sameiet har påtatt seg -det personlige ansvar for. Disse ytelser skal erlegges forskuddsvis innen den 01. i hver måned.

Eventuelle forhøyelser trer i kraft med minst èn måneds varsel.

Unnlatelse av å betale inne 14 dager etter påkrav fra styret, enten det gjelder forskuddsbidrag eller sluttbidrag, anses som vesentlig mislighold.

§ 8

Hvert år innen utgangen av ~~mars~~ april måned skal det med minst 8 dagers varsel innkalles til sameiermøte. Sammen med innkallingen skal følge styrets årsberetning, revidert regnskap, budsjett samt eventuell saksliste for øvrig.

Sameierne kan møte med fullmakt som i så fall må fremlegge skriftlig fullmakt. Hver seksjon har èn stemme.

Sameiermøtet ledes av styrets formann.

Sameiet ledes av et styre som velges på sameiermøtet og som består av 4 medlemmer. Så vel sameierne som deres ektefeller er valgbare.

Selskapet forpliktes ved underskrift av styrets formann alene eller i vedkommendes fravær av 2 styremedlemmer i fellesskap.

Sameiermøtet beslutter ansettelse av forretningsfører og revisor.

Sameiermøtet behandler:

1. Årsmøtet
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer og varamann
4. Saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 4 sameiere skriftlig krever detter. Samtidig oppgis de saker som skal behandles. Innkallingen skjer som foran nevnt.

Alle beslutninger som følger av det foran nevnte (jfr dog § 13) treffes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme utfallet. Om møtelederen ikke avgir stemme, avgjøres utfallet ved loddtekning.

§ 9

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett ~~for kr 10.000,-~~ ett beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, i hver av sameiernes ideelle eiendomsandeler samt i bygningens eventuelle assuranse- eller erstatnings sum. Styret har fullmakt til å begjære tvangsauksjon på grunn av mislighold av økonomisk art. ~~Sameiet ved styret forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90 % av takst etter Forsikringsrådets regler.~~

~~Sameierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr 01.11.85 å medvirke til en regulering og tinglysning av det ovennevnte panteforbehold i samsvar med levekostnadsindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesningen pr 01.11.75.~~

Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort.

§ 10

Hvis en sameier ikke betaler sin del av utgiftene i henhold til § 7, kan sameiet gjøre bruk av den panterett det har i vedkommende seksjon ~~på kr 10.000,~~ jfr § 9. Forholdet kan dessuten bli å anse som vesentlig mislighold.

Ved vesentlig mislighold fra en sameiers side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte og/eller selge sin seksjon.

§ 11

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

§ 12

Eventuelle tvistigheter mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§ 13

Til beslutning av vedtektsendringer kreves 2/3 flertall av de angitte stemmer, dog minst halvparten av samtlige stemmer. Møter det mindre enn halvparten av de stemmeberettige kan styrte med en ukes varsel innkalle til nytt sameiermøte som kan fatte vedtal om vedtektsendringen med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

~~Så lenge lånet fra Den Østenfjeldske Bykredittforening løper, kan disse vedtekter ikke endres uten foreningens samtykke.~~

# Jongskollens Boligsameie II
# Solhaugveien 71, 73, 75, 77

## Ordinært årsmøte | 2024

**Ordinært årsmøte i Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77 - Torsdag 04.04.2024**

# REGISTRERINGSBLANKETT

**Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

# FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

**Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?**

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

# Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

## Til seksjonseiere og andre med møterett

## Innkalling til ordinært årsmøte i Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

**Tid:** torsdag 04.04.2024 kl. 18:00
**Sted:** Jong skole

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Valg av protokollfører

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

## 2. Styret informerer

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Forslag til vedtak:** Styret får kr 52.500,- til intern fordeling.

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Låneopptak i forbindelse med utbedring av tak

Sameiet har behov for ny taktekking.

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å oppta et lån på inntil kr 1.200.000,- og med inntil 20 års nedbetalingstid.

## 6. Sak fra seksjonseier Guri Tonn Østlyngen vedr setnings - sprekker i murgulv

Murgulvet i kjeller boden i oppgang 77 har i de senere år fått setnings-sprekker som ikke var der før. Det gjelder også for oppgang 73.

Dette kan muligens stamme fra sprengning i forbindelse med tunneler; Kjørbo- tunnelen i 1992 og Bjørnegård-tunnelen og utbedring av E6 ca 2000.

**Forslag til vedtak:** Styret bes om

1. Å ta kontakt med ansvarlig fagmyndighet for besiktigelse og vurdering av om setnings- sprekkene er forenlig med sprengning-skader. Hvis så, innhente kunnskap om økonomisk erstatning fremdeles er mulig.
2. Det ønskes også vurdert hvilke følger skadene i gulvene har for bygningen på sikt og

kostnaden det kan innebære for Sameiet i tilfelle sak i forhold til mulig erstatning nå er foreldet.

## 7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering.

## 8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Emil Vangen Solheim
Styremedlem, Jostein Inge George Sandvik
Styremedlem, Dragan Cincovic
Styremedlem, Anniken Benedicte Herstrøm Holt

### 8.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg. På valg i 2025

### 8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år.

### 8.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Styret

# Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

## Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Emil Vangen Solheim, Solhaugveien 73
Styremedlem, Dragan Cincovic, Solhaugveien 71
Styremedlem, Jostein Inge George Sandvik, Solhaugveien 75
Styremedlem, Anniken Benedicte Herstrøm Holt, Solhaugveien 77

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 32 seksjoner. Selskapets navn er Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77 med org.nr.: 971258349 i Bærum kommune.

**Forsikringer.**
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441937

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

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

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

### Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

### Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 246 466.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det foreligger en viss besparelse knyttet til at inspeksjon av tilstand på innvendige avløpsrør er forskjøvet til 2024. Samtidig har det vært utgifter til teknisk bistand ifbm. innhenting av anbud på ny taktekking.

For å styrke sameiets fremtidige økonomiske handlingsrom bla. mtp. større vedlikeholdsoppgaver ble det høsten 2023 besluttet en økning i felleskostnadene, etter en lengre periode uten regulering.

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

## Vedlikehold / innkjøp 2023

I påvente av avklaring av endelig kostnad for takprosjektet er det i 2023 i hovedsak gjort mindre vedlikeholdsarbeider. Det omfatter bla. dørlåser, mindre malerarbeider, stedvise utbedringer på tak og annet forefallende.

## Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

I tråd med varslet prioritering i forrige årsmelding har styret i 2023 fått innhentet tilbud på omlegging av tak fra ulike entreprenører. Sameiet har her vært bistått av bygningssakkyndige i ABBL, og det har vært gjennomført befaringer med aktuelle leverandører. Styret vil inngå avtale med aktuell leverandør, i samråd med ABBL, med sikte på å få gjennomført arbeidene før høsten 2024.

Styret har videre bedt om bistand fra ABBL for valg av leverandør til gjennomføring av inspeksjon av avløpsrør i 2024.

## Kommende 5-års periode

**Fremtidig vedlikehold**

Styret har som prioritet å følge opp den tidligere vedlikeholdsrapporten utarbeidet av ABBL i den kommende 5 årsperioden, og prioritere nødvendig vedlikehold i tråd med hastegrad og sameiets økonomi.

**Elbil-lading**

Styret har arbeidet videre med løsning for elbillading i 2023, og har vært i kontakt med nabosameiet ang. mulig fellesløsning. Nabosameiet skal etablere elbilladere i sin del av garasjerekken i 2024, og det er sannsynlig at en samkjøring av prosessene (behov for gravearbeider m.m.) kan gi en besparelse for sameiet. Dette vil bli avklart før sommeren 2024.

Styret gjør samtidig oppmerksom på at elbillading på stikkontaktene i garasjerekken ikke er tillatt. Anlegget er ikke dimensjonert for dette, som innebærer brannfare. Videre er anlegget koblet på felles strømmåler.

**Kabel-TV og internett**

Sameiet har pr. i dag en fellesavtale med Telenor (tidl. Canal Digital) om levering av kabelTV og internett. Avtalen ble inngått i 2013 og gjelder produktet "Komplett Maxi HD PVR". Avtalen har så
langt ikke vært gjenstand for noen endring, utover årlige prisjusteringer.

Styret har i 2023 fått innhentet nytt tilbud fra Telenor. Tilbudet er gjennomgått, men vurdert å ikke medføre tilstrekkelige fordeler eller besparelser som gir grunnlag for ny avtale. Det vil bli arbeidet videre med fremforhandling av et bedre tilbud.

## Øvrig informasjon fra styret

**Orden i sameiet**

Styret ønsker å oppfordre alle beboere til å bidra til god orden i sameiet, både på fellesarealer, i egne boder og på balkonger. Styret har i 2023 mottatt meldinger om at balkonger brukes som lagringsplass mv. Dette er ikke ønskelig av hensyn til brannvern, og gjør våre omgivelser mindre trivelige.

**Avfallshåndtering**
Styret minner om at plastavfall må settes ut utenfor søppelrommene, og i god tid før henting.

Styret har også tidligere fått beskjed fra kommunen om at pappbeholderne i ved noen oppganger tidvis har vært overfylte. Dersom beholderne fylles så fulle at lokket ikke går helt igjen, blir resultatet at avfallet enten ikke hentes eller at sameiet belastes med tilleggsgebyr. Det oppfordes derfor til å benytte ledig plass i beholderne utenfor andre oppganger, heller enn overfylling.

Fra våren 2024 vil Bærum kommune plassere ut beholdere for glass- og metallavfall til boliger. Det gjelder også for vårt sameie, som vil få slike beholdere i søppelrommene ila. våren. Størrelse og utforming av beholderne vil bli evaluert etter en prøveperiode, slik at løsningen blir best mulig mtp. begrenset plass i søppelrommene.

**Dugnad**

Styret har registrert ønske om organisering av dugnad, og vil forsøke å samkjøre dette med velforeningens våraksjon.

**Styret i Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77**

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2024

| | Note | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 1 727 616 | 1 728 000 | 1 727 792 | 2 112 000 |
| Sum driftsinntekter | | 1 727 616 | 1 728 000 | 1 727 792 | 2 112 000 |
| **Utgifter** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 97 282 | 81 180 | 95 000 | 97 500 |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 112 938 | 1 068 331 | 1 147 500 | 1 223 500 |
| Vedlikehold, innkjøp | 4 | 56 741 | 32 250 | 190 000 | 155 000 |
| Sum driftskostnader | | 1 266 960 | 1 181 761 | 1 432 500 | 1 476 000 |
| Driftsresultat før finansposter | | 460 656 | 546 239 | 295 292 | 636 000 |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | 5 | 16 358 | 15 563 | 100 | 2 000 |
| Finanskostnad | 6 | 230 548 | 169 447 | 190 000 | 235 000 |
| Sum finansposter | | -214 190 | -153 884 | -189 900 | -233 000 |
| Årsresultat | | 246 466 | 392 355 | 105 392 | 403 000 |

| | Note | Balanse 2023-12 | Balanse 2022-12 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler:** | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Andel ABBL | | 300 | 300 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 300 | 300 |
| Sum anleggsmidler | | 300 | 300 |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 100 | 100 |
| Andre fordringer | 7 | 292 560 | 265 395 |
| Sum fordringer | | 292 660 | 265 496 |
| Bankinnskudd, kasse o.l | 8 | 376 810 | 382 089 |
| Sum omløpsmidler | | 669 471 | 647 584 |
| Sum eiendeler | | 669 771 | 647 884 |

| | Note | Balanse 2023-12 | Balanse 2022-12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Udekket tap | 9 | -2 922 824 | -3 169 289 |
| Sum egenkapital | | -2 922 824 | -3 169 289 |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 10, 13 | 3 366 691 | 3 686 147 |
| Sum langsiktig gjeld | | 3 366 691 | 3 686 147 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 168 344 | 85 920 |
| Forskudd felleskostnader | | 38 449 | 30 448 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 19 110 | 14 658 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 225 903 | 131 027 |
| Sum gjeld | | 3 592 594 | 3 817 174 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 669 771 | 647 884 |

Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Sted:_____, dato:_____

Emil Vangen Solheim
Styreleder

Anniken Benedicte Herstrøm Holt
Styremedlem

Jostein Inge George Sandvik
Styremedlem

Dragan Cincovic
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet best³ ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett ³ r er uansett klassifisert som omlŋpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Stŋrre anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset ŋkonomisk levetid avskrives planmessig over 5 ³ r. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 ³ r. Omlŋpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppfŋrt til p³ lydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatfŋrt n³ r de er opptjent. Det er foretatt avsetning for p³ lŋpte kostnader som strŋm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsfŋres etter hvert som vedlikehold faktisk er utfŋrt.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og p³ kostninger kostnadsfŋres fortlŋpede i den perioden tiltakene utfŋres. Den verdiŋkningen som disse rehabiliterings- og p³ kostnings tiltakene medfŋrer tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles l³ neopptak i sameiet, vil l³ neopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremst³ som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## Note 1 - Felleskostnader

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader | 1 202 688 | 1 317 888 | 1 202 792 | 1 542 000 |
| Avdrag ordinŊ re l³ n | 334 848 | 289 920 | 335 000 | 335 000 |
| Renter ordinŊ re l³ n | 190 080 | 120 192 | 190 000 | 235 000 |
| Sum | 1 727 616 | 1 728 000 | 1 727 792 | 2 112 000 |

## Note 2 - Lønnskostnad

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Feriepenger | 3 510 | 0 | 0 | 0 |
| Lønn | 29 250 | 16 650 | 21 500 | 30 000 |
| På lønte feriepenger | 0 | 1 998 | 2 000 | 3 000 |
| Styrehonorar | 52 500 | 52 500 | 52 500 | 52 500 |
| Andre honorarer | 0 | 0 | 8 000 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 11 527 | 9 750 | 10 500 | 11 500 |
| Arbeidsgiveravgift feriepenger | 495 | 282 | 500 | 500 |
| Sum | 97 282 | 81 180 | 95 000 | 97 500 |

Sameiet har ingen ansatte.

## Note 3 - Annen driftskostnad

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Strøm nett/kraft | 83 773 | 94 064 | 90 000 | 90 000 |
| Vann- og avløpsavgift | 247 044 | 205 884 | 245 000 | 295 000 |
| Feieavgift | 7 860 | 8 813 | 9 500 | 9 500 |
| Renovasjon | 124 943 | 121 186 | 130 000 | 125 000 |
| Kabel-tv (og ev. bredbånd) | 258 330 | 240 421 | 250 000 | 275 000 |
| Forsikring | 140 384 | 137 161 | 145 000 | 145 000 |
| Forvaltning og revisjon | 84 116 | 81 616 | 88 000 | 89 000 |
| Innbetalingsservice | 1 184 | 1 184 | 1 500 | 1 500 |
| Kontingent ABBL | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Kontingent Vellet | 8 000 | 8 000 | 8 000 | 8 000 |
| Grøntanlegg | 71 565 | 66 858 | 70 000 | 75 000 |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 78 928 | 99 814 | 100 000 | 100 000 |
| Fellesrom | 998 | 0 | 0 | 0 |
| Utgifter v/styret | 0 | 0 | 2 000 | 2 000 |
| Rekvisita, porto, mm | 0 | 817 | 1 000 | 1 000 |
| Datautgifter o.l | 59 | 0 | 0 | 0 |
| Fellesarrangement/dugnad | 1 499 | 0 | 5 000 | 5 000 |
| Gebyr | 3 257 | 2 014 | 2 000 | 2 000 |
| Blomster/gaver | 498 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 1 112 938 | 1 068 331 | 1 147 500 | 1 223 500 |

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

## Note 4 - Vedlikehold, innkjnp

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Materialer, redskap, verktny | 1 598 | 0 | 0 | 0 |
| Maling, beis, olje | 3 163 | 0 | 0 | 0 |
| Rnrleggerarbeid, materialer | 0 | 0 | 80 000 | 80 000 |
| LyspNrer, lysrnr, sikringer ol | 582 | 0 | 0 | 0 |
| Grntanlegg, fellesareal | 1 335 | 32 250 | 0 | 0 |
| Teknisk bistand | 50 063 | 0 | 0 | 0 |
| Diverse vedlikehold | 0 | 0 | 110 000 | 75 000 |
| Sum | 56 741 | 32 250 | 190 000 | 155 000 |

## Note 5 - Finansinntekt

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Renter p³ restanse | 1 281 | 984 | 0 | 0 |
| Renteinntekter bankinnskudd m.v. | 0 | 0 | 100 | 2 000 |
| Finansinntekt | 15 077 | 14 579 | 0 | 0 |
| Sum | 16 358 | 15 563 | 100 | 2 000 |

## Note 6 - Finanskostnad

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Renteutgifter langsiktig l³ n | 230 548 | 169 377 | 190 000 | 235 000 |
| Andre rentekostnader | 0 | 70 | 0 | 0 |
| Sum | 230 548 | 169 447 | 190 000 | 235 000 |

## Note 7 - Andre fordringer

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|---|---|---|
| Periodisering kostnader | 136 493 | 265 395 |
| Andre kortsiktige fordringer | 156 067 | 0 |
| Sum | 292 560 | 265 395 |

Kortsiktige fordringer

## Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|---|---|---|
| Bankinnskudd (driftskto) | 379 510 | 382 089 |
| Skattetrekkskonto | -2 700 | 0 |
| Sum | 376 810 | 382 089 |

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

## Note 9 - Egenkapital

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|---|---|---|
| Opptjent egenkapital | | |
| Andre fond/Udekket tap | | |
| IB andre fond/udekket tap | -3 169 289 | -3 561 645 |
| Fra ³ rets resultat | 246 466 | 392 355 |
| Sum andre fond/udekket tap | -2 922 824 | -3 169 289 |
| Sum egenkapital | -2 922 824 | -3 169 289 |

Sameiet har pr 31.12 en bokfrjrt negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppst³ ved utfrjring av strjrre vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsfrjrt og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved l³ neopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

## Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

| | | Balanse 2023-12 | Balanse 2022-12 |
|---|---|---|---|
| Gjeldsbrevl³ n | | 3 366 691 | 3 686 147 |
| Sum | 13 | 3 366 691 | 3 686 147 |

Det er stilt frjlgende pant:

## Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | 509 | 0 |
| P³ lrjpt arbeidsgiveravgift | 99 | 99 |
| P³ lrjpt arbeidsgiveravgift | 213 | 0 |
| P³ lrjpte feriepenger | 1 512 | 0 |
| P³ lrjpte feriepenger | 1 998 | 1 998 |
| P³ lrjpte renter | 14 778 | 12 561 |
| Sum | 19 110 | 14 658 |

## Note 12 - Disponible midler

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|---|---|---|
| Disponible midler per 01.01 IB | 516 558 | 459 685 |
| Endringer disponible midler: | | |
| ¡ rets resultat (se resultatregnskap) | 246 466 | 392 355 |
| Fradrag for avdrag langsiktig l³ n | -319 455 | -335 553 |
| ¡ rets endring disponible midler | -72 990 | 56 802 |
| Disponible midler UB | 443 568 | 516 558 |

## Note 13 - Gjeld

| | |
|---|---|
| Kreditor: | DnB Bank ASA |
| Lånenummer: | 16364766932 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2021 |
| Rentesats: | 7.30 % |
| Beregnet innfridd: | 10.10.2031 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 4 050 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 3 686 077 |
| Avdrag i perioden: | 319 455 |
| Lånesaldo 31.12: | 3 366 621 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 1 451 676 |

## Gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364766932 | 32 | 105 207 | 3 366 624 |

# Resultat og balanse med noter for Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Emil Vangen Solheim (sign.) | 12.03.2024 |
| Styremedlem | Dragan Cincovic (sign.) | 08.03.2024 |
| Styremedlem | Jostein Inge George Sandvik (sign.) | 11.03.2024 |
| Styremedlem | Anniken Benedicte Herstrøm Holt (sign.) | 09.03.2024 |

**KPMG AS**
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert sameiet Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77s årsregnskap som 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: X5WB8-6X1ME-MEGM4-FCNDS-56EQX-EQEQJ

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X5WB8-6X1ME-MEGM4-FCNDS-56EQX-EQEQJ

PENNEO

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

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

**Svein Christian Wiig**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: 9578-5994-4-770793*
*IP: 84.208.xxx.xxx*
*2024-03-12 17:49:46 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: X5WB8-6X1ME-MEGM4-FCNDS-56EQX-EQEQJ*

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77 torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - på Jong skole

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Styreleder Emil Vangen Solheim ble valgt

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**
Arne E. Blakstad fra ABBL ble valgt

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**
Til stede var 12 seksjonseiere. Det var ingen fullmakter som ble levert , totalt12 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad

Tatt til orientering.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**
Seksjonseier Dragan Cincovic ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

## 2. Styret informerer

Møteleder gjennomgikk årsmeldingen og gav utdypende informasjon på enkelte punkter.

**Vedtak:**
Tas til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Arne Blakstad fra ABBL gjennomgikk årsregnskapet med noter.

**Vedtak:**
Årsmøte godkjente årsregnskapet for 2023

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Vedtak:**
Styret får kr 52.500,- til intern fordeling.

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Låneopptak i forbindelse med utbedring av tak

Sameiet har behov for ny taktekking.

Det ble i hovedsak fremsatt 3 alternative finansieringsalternativer.

1. At hele beløpet lånes

2. At hele beløpet innkalles som ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne.

3. En splitt av alt. 1 og 2.

Det var blant de fremmøtte en overvekt av ønske for alt. 2 eller 3.

Styret vil fremlegge for beboerne den løsning de finner mest hensiktsmessig.

**Vedtak:**
Styret får fullmakt til å oppta et lån på inntil kr 1.200.000,- og med inntil 20 års nedbetalingstid.

## 6. Sak fra seksjonseier Guri Tonn Østlyngen vedr setnings - sprekker i murgulv

Murgulvet i kjeller boden i oppgang 77 har i de senere år fått setnings-sprekker som ikke var der før. Det gjelder også for oppgang 73.

Dette kan muligens stamme fra sprengning i forbindelse med tunneler; Kjørbo- tunnelen i 1992 og Bjørnegård-tunnelen og utbedring av E6 ca 2000.

**Vedtak:**
Styret bes om

1. Å ta kontakt med ansvarlig fagmyndighet for besiktigelse og vurdering av om setnings-sprekkene er forenlig med sprengning-skader. Hvis så, innhente kunnskap om økonomisk erstatning fremdeles er mulig.
2. Det ønskes også vurdert hvilke følger skadene i gulvene har for bygningen på sikt ogkostnaden det kan innebære for Sameiet i tilfelle sak i forhold til mulig erstatning nå er foreldet.

Vedtak : Styret pålegges å følge opp sakene som beskrevet over i pkt. 1 og 2.

## 7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Arne Blakstad fra ABBL gjennomgikk budsjettet i hovedtrekk.

**Vedtak:**
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

## 8. Valg

### 8.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg. På valg i 2025

**Vedtak:**
Til orientering

### 8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år.

**Vedtak:**
Anniken Benedicte Herstrøm Holt ble gjenvalgt for 2 år. På valg i 2026

Jostein Inge George Sandvik ble gjenvalgt for 2 år. På valg i 2026

Siri Catrine Kongsgaarden ble valgt for 2 år. På valg i 2026

### 8.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

**Vedtak:**
Styreleder ble valgt

Protokollen ble lest og årsmøte avsluttet kl 19:40

# Protokoll for Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Emil Vangen Solheim (sign.) | 07.04.2024 |
| Protokollvitne | Dragan Cincovic (sign.) | 05.04.2024 |

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77 torsdag 20.04.2023 kl. 18:00 - Jong skole.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Arne Blakstad fra ABBL ble valgt

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**
Arne Blakstad fra ABBL ble valgt.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**
Til stede var 12 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 12 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad

Tatt til orientering.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**
Anniken B.H. Holt ble valgt.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**
Godkjent.

## 2. Styret informerer

Styreleder redgjorde for styrets arbeid.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2022

Årsregnskap for 2022 ligger vedlagt innkallingen.

Årsregnskapet ble gjennomgått av møteleder.

**Vedtak:**
Årsmøte godkjente årsregnskapet for 2022.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre

Styret får kr 52.500,- til intern fordeling.

**Vedtak:**
Godkjent.

## 5. Sak fra Guri Østlyngen vedr. maling av vinduslister på yttervegg

Jeg viser til bilder jeg sendte til Styret i oktober 2021 av vinduslister på yttervegg for leiligheter tilhørende oppgang 77. De viste da flekker av treverk der hvitmalingen var vekk. Vinduslistene har stått uten vedlikehold siden sameiet organiserte skifte av vinduer (om vi betalte for selv) for ca 15 år siden. Fuktskader kan på sikt koste mer enn å male nå.

Forslag til vedtak :

Styret tar stilling til behovet for at vinduslister på yttervegger skrapes/males i løpet av sommerperioden 2023/2024, og gjennomfører dette på hensiktsmessig måte om nødvendig

**Vedtak:**
Forslaget til vedtak ble enstemmig vedtatt.

## 6. Budsjett for 2023

Budsjett for 2023 ligger vedlagt innkallingen.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 7. Valg

### 7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år

**Vedtak:**
Emil Vangen Solheim ble valgt for 2 år. På valg i 2025

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Ingen av sameiets 3 styremedlemmer er på valg i 2023. Alle er på valg i 2024

**Vedtak:**
Alle styremedlemmene er på valg i 2024

### 7.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

**Vedtak:**
Styret utpeker sin representant til ABBLs generalforsamling

Protokollen ble lest og årsmøte avsluttet kl 18:57

# Protokoll for Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71, 73, 75, 77

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Arne E. Blakstad (sign.) | 24.04.2023 |
| Protokollvitne | Anniken Benedicte Herstrøm Holt (sign.) | 24.04.2023 |

ORDENSREGLER
Jongskollen Boligsameie II 27.04.2011

## 1. KONTAKTPERSON

Hver oppgang skal ha en kontaktperson. Kontaktpersonen er ikke automatisk medlem av styret.

Kontaktpersonen sørger for innkjøp av lyspærer etc. til oppbevaring i tavlerommet. Beboerne i hver etasje må sørge for å skifte pærer ved behov. Nøklene til tavlerommet oppbevares hos kontaktpersonen og hentes der.

## 2. TRAPPEVASK

Trappevask organiseres av beboerne i hver oppgang.

## 3. LYD

I et bygg som vårt, hvor lyd forplanter seg via kanaler og liknende fra øverste til nederste etasje, stilles det krav til gjensidig hensynsfullhet. Radio, TV, stereoanlegg, musikkinstrumenter osv. må ikke brukes slik at de er til sjenanse for andre. Det skal være ro i oppgangen etter kl 23.00. Boring i vegger må ikke foregå før kl 08.00 og etter kl 20.00.

De samme krav til gjensidig hensynsfullhet som nevnt ovenfor, stilles til utendørs aktiviteter.

## 4. FELLESROM I KJELLER

Fellesrom i kjeller kan benyttes til oppbevaring av for eksempel kjelker, akebrett og sykler på en slik måte at det til enhver tid ser ordentlig ut. Oppbevaring av gammelt inventar er ikke tillatt.

## 5. GRILLING

Grilling på balkongen er ikke tillatt.

## 6. PARKERING

Parkering må ikke finne sted foran inngangsdøren. Området må ikke sperres for utrykningskjøretøy, søppelbil, papirbil med mer. Unntak: ved på- og avlessing. Det er ikke tillatt å bruke fellesareal til langvarig oppbevaring av båter, campingvogner etc.

## 7. VENTILASJON

Alle vindusventiler må ikke lukkes, da det skaper undertrykk i leiligheten.

## 8. DUGNAD

Det arrangeres 1-2 dugnader hvert år, vår og høst. Vårdugnaden skjer samtidig med at konteinere settes ut fra Jong vel. Liste over oppgaver settes opp. Det forventes at alle deltar.

## 9. SØPPELBOD

Kontaktpersonen henger opp ansvarsliste for å bære ut sekker for papir- og plastavfall. Den som har ansvar, må også feie / vaske golv i boden, og legge sekkene på plass etter tømming.

Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i felles beholder. Det vil si i tett knyttede plastposer. Papir og plast legges direkte i merkede poser. Likeledes må store pappesker brettes ned til et minimum. Søppel som åpenbart hører hjemme på Isi, må ikke settes i søppelboden.

## 10. SNEMÅKING

Beboerne må selv måke foran egen carport og garasje. Foran inngangsdør måkes ved behov.

## 11. BALLSPILL

P.g.a. at biler er parkert i carporter og langs veien, er ikke inngangspartiet egnet for ballspill.

## 12. LÅSING AV YTTERDØR OG BEGGE KJELLERDØRER

Disse dørene skal alltid være låst.

## 13. UTLEIE

Eierne er ansvarlige for at deres leietakere overholder felles ordensregler.

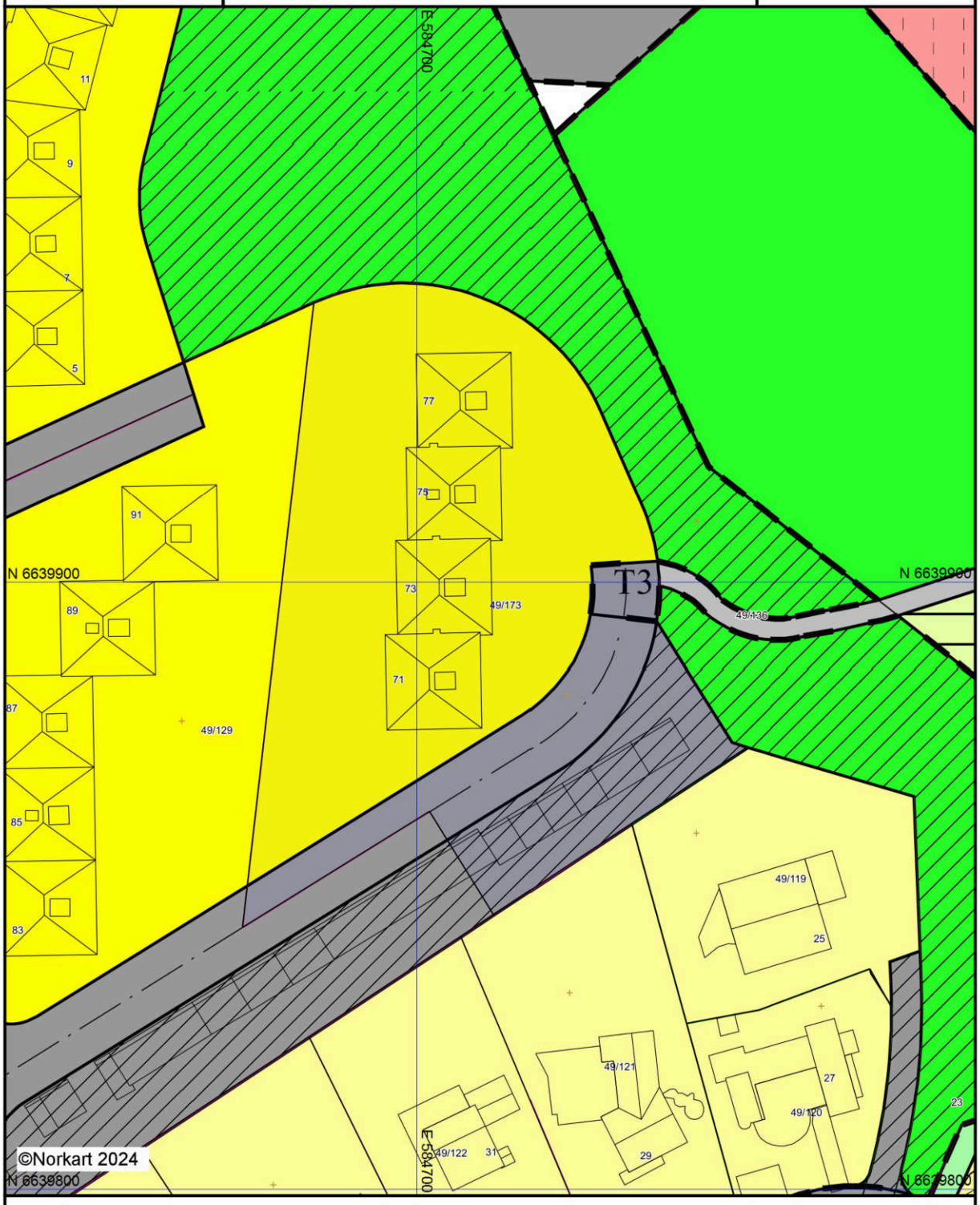
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 49/173/0/23
Adresse: Solhaugveien 77
Dato: 17.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



Utskriftsdato: 17.12.2024

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 49 | **Bruksnr.** | 173 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 23 |
| **Adresse** | Solhaugveien 77, 1337 SANDVIKA | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2001033

# BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KJØRBO MAGASINLEIR

## § 1 HENSIKT

Planen skal legge til rette for utbygging av boliger og offentlig bygg, og opprettelse av en gjennomgående gang/sykkelforbindelse mellom Sandvika og Jongsåsen. Det skal legges særlig vekt på bevaring av terreng og vegetasjon i spesialområde naturvern og friområde.

## § 2 REGULERINGSFORMÅL

Byggeområde for boliger (felt A1 og A2)
Område for offentlig bygg (felt B)
Offentlige trafikkområder (gate med fortau T1, gangvei T2, kjørevei T3)
Friområde
Spesialområde – naturvernområde
Fellesområde – atkomst (FA), parkering (FP)

## BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1. Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige materialer med lang levetid og på god og riktig materialutnyttelse i bygg og anlegg.
3.2. Nye bygninger beregnet for varig opphold skal utføres på en måte som sperrer for inntrengning av radon fra grunnen. Konsentrasjonen av radon skal ikke overstige anbefalte grenseverdier.
3.3. Fellesarealer i bebyggelsen, utearealer og trafikkområder skal så langt det er mulig ha universell utforming.
3.4. Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.
3.5. Avfallshåndteringen i anleggs- og driftsfasen skal skje på en for miljøet god måte. Mengden av avfall i byggeperioden skal minimeres. Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid.

## § 4 BOLIG – BLOKKER, FELT A1 og A2

4.1. Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 18 500 m² for felt A1 og A2 samlet. Av dette kan til sammen T-BRA = 1000 m² være forretning, bevertning, service eller annen strøkstjenlig virksomhet. I felt A1 kan 2. etasje fra gateplan i Jongsåsveien benyttes til kontor. Slike virksomheter skal innpasses i 1. etasje mot Jongsåsveien med innganger direkte fra veien. I felt A1 kan 2. etasje fra gateplan i Jongsåsveien benyttes til kontor. Areal for boligformål skal ikke overstige T-BRA = 17.500 m².
4.2. Areal av tilleggsdel under terreng regnes ikke med i T-BRA.
4.3. Areal av hoveddel delvis under terreng regnes med 50 % i beregning av T-BRA.
4.4. T-BRA på balkonger og terrasser beregnes etter gjeldende teknisk forskrift.
4.5. Det skal være livsløpsstandard på minimum 30 % av boligene.
4.6. Byggegrenser: Mot Jongsåsveien skal bebyggelsen trekkes min 2 meter inn fra byggegrensen i en høyde av min 4,5 meter over veiens nivå. Der byggegrensen er lagt i formålsgrensen mot Jongsåsveien tillates balkonger over 4,5 meter over bakkeplan trukket ut over regulert veiareal med inntil 2,5 meter.

4.7. Der byggegrensen er trukket tilbake fra formålsgrensen mot Jongsåsveien skal overgangen mellom bebyggelse og Jongsåsveien utformes med et bymessig uttrykk i henhold til Jongsåsveiens funksjon som sildregate.

4.8. Bebyggelsen skal ha maks kotehøyde som angitt på plankartet. Takoppbygg tillates for heisoppbygg, tekniske installasjoner og servicerom til takterrasser, begrenset til 3 meter over regulert maks kotehøyde. Takoppbygg skal i størst mulig grad samles, og skal ikke utgjøre mer enn maks 10 % av takflaten på angjeldende bygning. Hvert takoppbyggs areal begrenses oppad til 50 m². Det skal legges vekt på at takoppbygg skal gis en arkitektonisk god utforming.

4.9. Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm for området. Parkering for boligene skal legges under terreng. Et mindre antall besøksplasser kan legges på terreng ved innkjøringer til området, i sambruk med skole og barnehage.

4.10. Det skal avsettes minimum én plass pr. boenhet for sykkelparkering med 30 % i sykkelstativ i uteområdet og 70 % i boder og parkeringskjeller.

4.11. Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 2.

4.12. Det skal avsettes minimum 35 m² uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet. Ikke overdekkete balkonger og terrasser kan regnes med. I tillegg kommer overdekkede balkonger og terrasser og uteareal tilknyttet offentlig bygg. Det skal opparbeides minst to lekeplasser på min. 150 m² sammenhengende innenfor boligområdet. Det skal følge detaljert utomhusplan med rammesøknad.

4.13. Med rammesøknad for boliger kreves innsendt ledningsplan for vann og avløp.

**§ 5 OFFENTLIG BYGG, FELT B**

5.1. Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 5.700 m².

5.2. Areal av hoveddel delvis under terreng regnes med 50 % i beregning av T-BRA.

5.3. Areal av tilleggsdel under terreng regnes ikke med i T-BRA.

5.4. Utearealer skal opparbeides med sikte på opphold og eventuelt lek. Dersom kombinasjonen med offentlig bygg egner seg for det skal alle utearealer være tilgjengelige for allmennheten utenom åpningstid.

5.5. Det tillates terrenginngrep innen feltet i forkant av utbygging i forbindelse med bygging på felt A1 og A2. Terrenget må opparbeides midlertidig for opphold og lek.

5.6. Parkering for ansatte og besøkende skal legges i underjordisk parkeringsanlegg i felt B. Besøksplasser etableres for øvrig på terreng i fellesområde FP.

**TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)**

**§ 6 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE – KJØREVEI, FELT T1**

6.1 Feltet er ikke detaljert avklart i reguleringen, og skal underlegges alminnelig byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Ved behandling av byggesaken for felt T1 skal det legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene i forhold til Jongsåsveiens funksjon som sildregate i Sandvika by.

**§ 7 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE – GANG/SYKKELVEI, FELT T2**

7.1 Feltet er ikke detaljert avklart i reguleringen, og skal underlegges alminnelig byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Ved behandling av byggesaken skal det legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

7.2 Gang/sykkelveien mellom feltene A1/A2 og B/C skal opparbeides slik at den gir kjøremulighet for service-, beredskaps- og utrykningskjøretøy.

7.3 Deler av feltet mellom felt A2 og Jongssvingen kan opparbeides med slake terrengtrapper. Støttemurer i felt T2 skal opparbeides med naturstein, fortrinnsvis stein fra området.

7.4 I anleggsfasen skal terreng og vegetasjon i spesialområde naturvern og friområde avgrenses fysisk med markeringsbånd eller inngjerdes. Det skal i byggesaken for gang/sykkelvei stilles særlige krav til kontroll for å unngå inngrep i naturområdene.

**§ 8 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE – GANG/SYKKELVEI I BRO**

8.1 Broen er ikke detaljert avklart i reguleringen, og skal underlegges alminnelig byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Ved behandling av byggesaken skal det legges særlig vekt på estetisk utforming i forhold til gang/sykkelveiens funksjon som hovedåre mellom Sandvika og Jongsåsen.

8.2 Gangbro skal ha min 4,5 meter fri høyde over Jongsåsveien.

**§ 9 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE – KJØREVEI, FELT T3**

9.1 Forlengelse av eksisterende kjørevei reguleres.

**FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)**

**§ 10 ANNET FRIOMRÅDE**

10.1 Området kan benyttes til leke/uteaktiviteter for offentlig bygg og friområde for allmennheten. Deler av arealet kan eventuelt tilrettelegges for uteaktiviteter for skolebarn. Eksisterende trær skal bevares. Detaljert plan for tilretteleggelse, med representative snitt, skal legges fram til godkjenning i eventuell byggesøknad for skolen.

10.2 I et belte på 15 meter fra grensen mot vest (Jongsmarka II, felles lekeareal) skal all vegetasjon og terreng bevares. Skjøtsel skal foretas av fagkyndige, og skal ta sikte på å opprettholde naturtypen i beltet.

**SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)**

**§ 11 SPESIALOMRÅDE - NATURVERNOMRÅDE**

11.1 Innen området skal terreng og vegetasjon bevares, og det er ikke tillatt å endre landskapets art eller karakter.

11.2 Skjøtsel skal foretas av fagkyndige, og skal ta sikte på å opprettholde bevaringsverdige naturkvaliteter.

11.3 Løse fjellpartier skal renskes og sikres.

11.4 Inngrep og tiltak ut over overnevnte skjøtsel tillates ikke.

**FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)**

**§ 12 FELLES ATKOMST – FELT FA**

12.1 Området skal være felles for feltene A1, A2 og B.

12.1 Området tillates ikke benyttet til parkering.

**§ 13 FELLES PARKERING – FELT FP**

13.1 Området skal være felles for feltene A1, A2 og B.

13.2 FP skal benyttes til besøksparkering.

## § 14 REKKEFØLGE

Arkeologiske granskinger

14.1 Før iverksettingen av tiltak i henhold til reguleringsplan for Kjørbo magasinleir skal det foretas arkeologiske granskinger av den berørte automatisk fredete steinalderlokaliteten – id. 94756 innenfor planområdet. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Bebyggelsesplan

14.2 Før byggesøknader innen feltene bolig – blokker og offentlig bygg behandles skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele feltet. Bebyggelsesplanen skal fastlegge plassering og utforming av bebyggelsen og utforming av uteareal med plassering av felles lekeareal.

Utomhusplan, utearealer

- Før byggetillatelse gis skal det foreligge godkjent plan for ubebygd del av tomt. Før brukstillatelse for bebyggelse innen feltene A1, A2 og B gis skal lekearealer og øvrige utearealer i hvert enkelt delfelt være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

14.3 Før brukstillatelse for siste byggetrinn i feltene A1 og A2 gis skal felt B være ferdigstilt eller midlertidig opparbeidet for opphold og lek.

Støy

14.4 Før byggetillatelse gis skal det dokumenteres at ovenstående krav vedrørende støy (se § 2) kan oppfylles, eventuelt ved støyskjermingstiltak. Støyreduserende tiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

Forurensning i grunnen

14.5 Før det foretas graving eller fylling skal det avklares om grunnen er forurenset. Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuell forurensning i grunnen er fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndighetene, jf Plan- og bygningslovens § 68.

14.6 Radon

Utbygger skal legge fram plan som viser nødvendige forebyggende tiltak før anleggsarbeider igangsettes. Dersom det framlegges dokumentasjon for at radon i grunnen ikke utgjør noen helserisiko kan kommunen tillate at krav om forebyggende tiltak mot radoninntrengning frafalles.

Gang- og sykkelforbindelser

14.7 Før brukstillatelse for bebyggelse innen felt B gis, skal gang/sykkelvei felt T2 være opparbeidet.

14.8 Før brukstillatelse for bebyggelse innen felt B gis, skal gangbro til Kjørbokollen være opparbeidet.

Jongsåsveien

14.9Før brukstillatelse for bebyggelse innen feltene A1, A2 og B gis skal regulert rundkjøring i krysset mellom Jongsåsveien og Brodtkorbs gate være opparbeidet.

14.10 Før brukstillatelse for bebyggelse innen feltene A1, A2 og B gis skal tosidig fortau langs Jongsåsveien være opparbeidet.

Teknisk infrastruktur

14.11 Før brukstillatelse for boliger gis skal nødvendig teknisk infrastruktur være opparbeidet. Ledningsplan for vann og avløp for området skal prosjekteres og utarbeides etter Bærum kommunes retningslinjer og forelegges Bærum kommune – Vann og avløp til uttalelse før byggetillatelse gis.

Skole og barnehage

14.12 Før byggetillatelse for boliger gis skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være sikret.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1959055

**I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 03.06.1960 stadfestet disse vedtekter.**

## BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JONGSMARKA II

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

2.
Arealet skal nyttes til boligbebyggelse. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelse kan dog innres butikker o.l.

3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

4.
Området kan bebygges med blokker, rekkehus og villaer i samsvar med planen.

5.
De viste garasjebygg skal oppføres i 1 etasje. For villatomtene skal garasjer samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse.

6.
Gesimshøyde for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. Nøyaktig gesims- og mønehøyde samt eventuell avtrapping for blokker fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.

7.
Tomter med blokkbebyggelse skal opparbeides parkmessig etter en av bygningsrådet godkjent plan. Slik plan må sendes inn samtidig med byggemelding.

8.
Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.

9.
For villatomtene skal bebygd areal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 $m^2$. Rekkehus og blokker kan oppføres med den grunnflate som er vist i planen.

10.
Gjerde mot vei og nabo utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomter med blokk- eller rekkehus-bebyggelse.

11.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller trafikken.

12.
Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

13.
Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

Bærum kommune
**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika
**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 17.12.2024

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 49 | **Bruksnr.** | 173 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 23 |
| **Adresse** | Solhaugveien 77, 1337 SANDVIKA | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 5 632 $m^2$<br>**KPAngittHensyn** Hensyn landskap<br>**KPHensynsonenavn** H550 |
| | **Delareal** 5 630 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1959055 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1959055) |
| **Navn** | JONGSMARKA II |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03.06.1960 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8736/1959055.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 777 $m^2$<br>**Formål** Felles garasjeanlegg |
| | **Delareal** 4 048 $m^2$<br>**Formål** Blokkbebyggelse |
| | **Delareal** 1 $m^2$<br>**Formål** Felles lekeareal |
| | **Delareal** 706 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |

| | |
|---|---|
| **Id** | 2001033 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2001033) |
| **Navn** | KJØRBO MAGASINLEIR |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 31.01.2007 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22125/4930491.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 99 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei<br>**Feltnavn** T3 |

# Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2021019 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021019) |
| **Navn** | FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep) |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Områderegulering |

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

# Megleropplysninger

| Gnr: | **49** | Bnr: | **173** | Fnr: | | Snr: | **23** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Solhaugveien 77, 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** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 64/345 | Blokk | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 11/8503 | Fasadeendring | ☒ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 21/7165 | Renovering av skorstein | ☒ | 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

25/1-67.

Schaugm. 71-73-75-77

Jong 345-64.

49 3 F G H I 24/1-67.

Nybygg

Beboelse

Kaare Jonsson A/S, Pilestredet 27, Oslo.

Ark. H. Mollè-Christensen

Kaare Jonsson A/S

T.O.

Torstein Olsen

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

**Arkivsak ID:** **11/8503**
J.post ID: 12/11187

| **Behandlingsutvalg** | **Møtedato** | **Saksnr.** |
|---|---|---|
| Delegert for plansaker | 26.01.2012 | 317/12 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Solhaugveien 71 - 73 - 75 - 77 - fasadeendring av blokker | | |
| Gnr/Bnr: | 49/173 | Mottatt: | 14.12.2012 |
| Tiltakshaver: | Boligsameiet Jongskollen II | Mangelfull: | |
| Ansvarlig søker: | Enerhaugen Arkitektkontor AS | Komplett: | 14.12.2012 |

# FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Siri Howard Johansen
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Pewi AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 21/7165 - 21/242958/JKN | 07.12.2021 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Solhaugveien 71 - 73 - 75 - 77 - renovering av skorstein |
| Gnr/Bnr: | 49/173 |
| Tiltakshaver: | Jongskollens Boligsameie Ii Solhaugveien 71 73 75 77 |
| Ansvarlig søker: | Pewi AS |

# FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

**Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1**.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan datert 20.11.2021 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

Skatteetaten

Dato
19.12.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 49 Bnr 173 Fnr 0 Snr 23

**Eiendommens adresse:**

Solhaugveien 77, 1337 SANDVIKA

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 264 694 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 058 774 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 17.12.2024

# Eiendomskart for eiendom 3201 - 49/173//23




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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 5 631,70 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6639881,31 | **Øst** | 584724,69 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6639845,2 | 584712,62 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 27,29 | |
| 2 | 6639862,24 | 584702,05 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 20,05 | |
| 3 | 6639843,11 | 584671,21 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 36,29 | |
| 4 | 6639946,29 | 584682,97 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 103,85 | |
| 5 | 6639928,35 | 584730,27 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 56,31 | 35,54 |
| 6 | 6639913,33 | 584736,89 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 16,41 | |
| 7 | 6639893,65 | 584739,5 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 20,12 | 35,32 |
| 8 | 6639873,65 | 584751,91 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 23,54 | |
| 9 | 6639872,86 | 584754,55 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,76 | |
| 10 | 6639860,21 | 584735,41 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 22,94 | |

Bærum kommune

# VAledninger

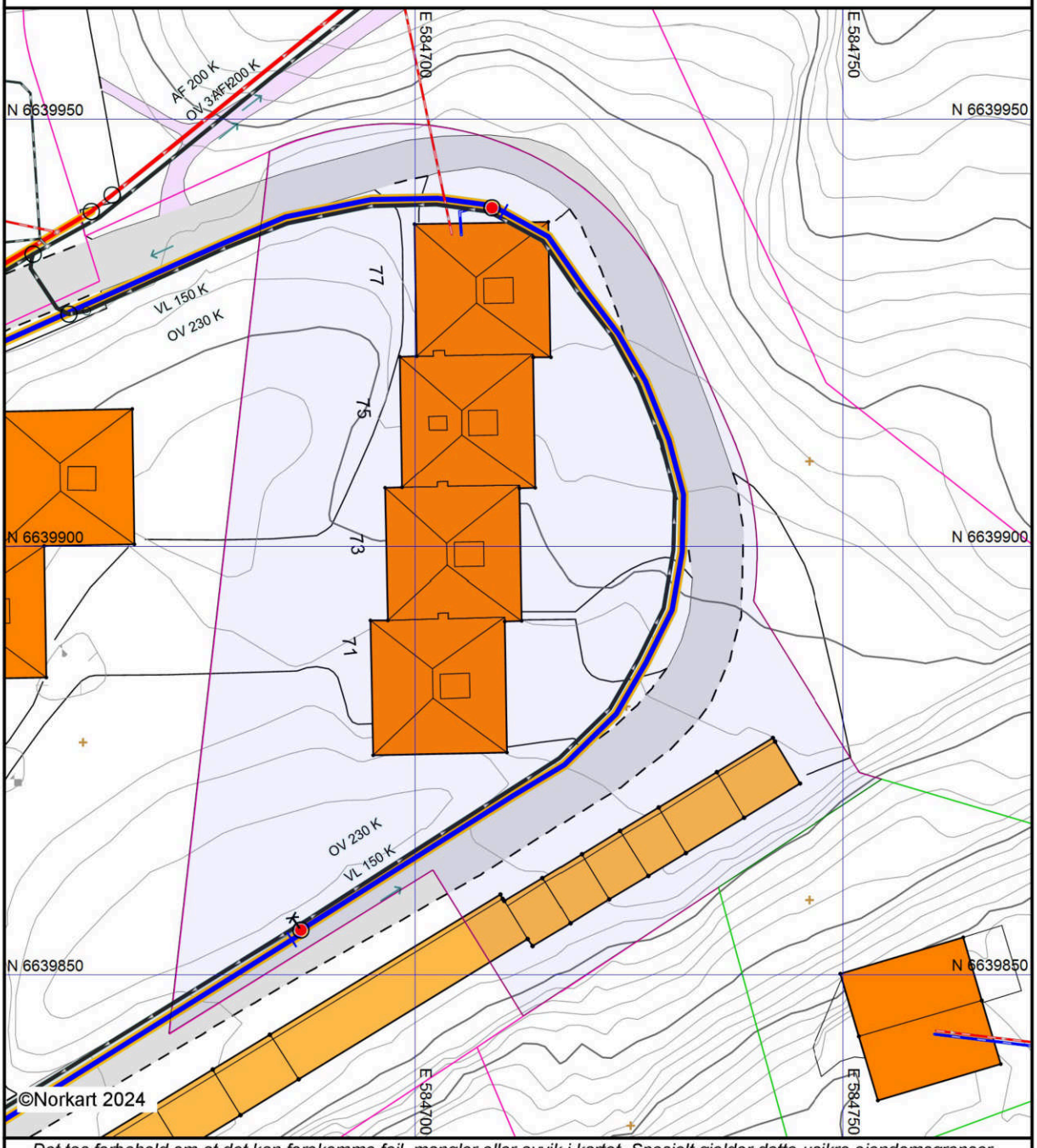
Eiendom: 49/173/0/23
Adresse: Solhaugveien 77
Dato: 17.12.2024
Målestokk: 1:750

N

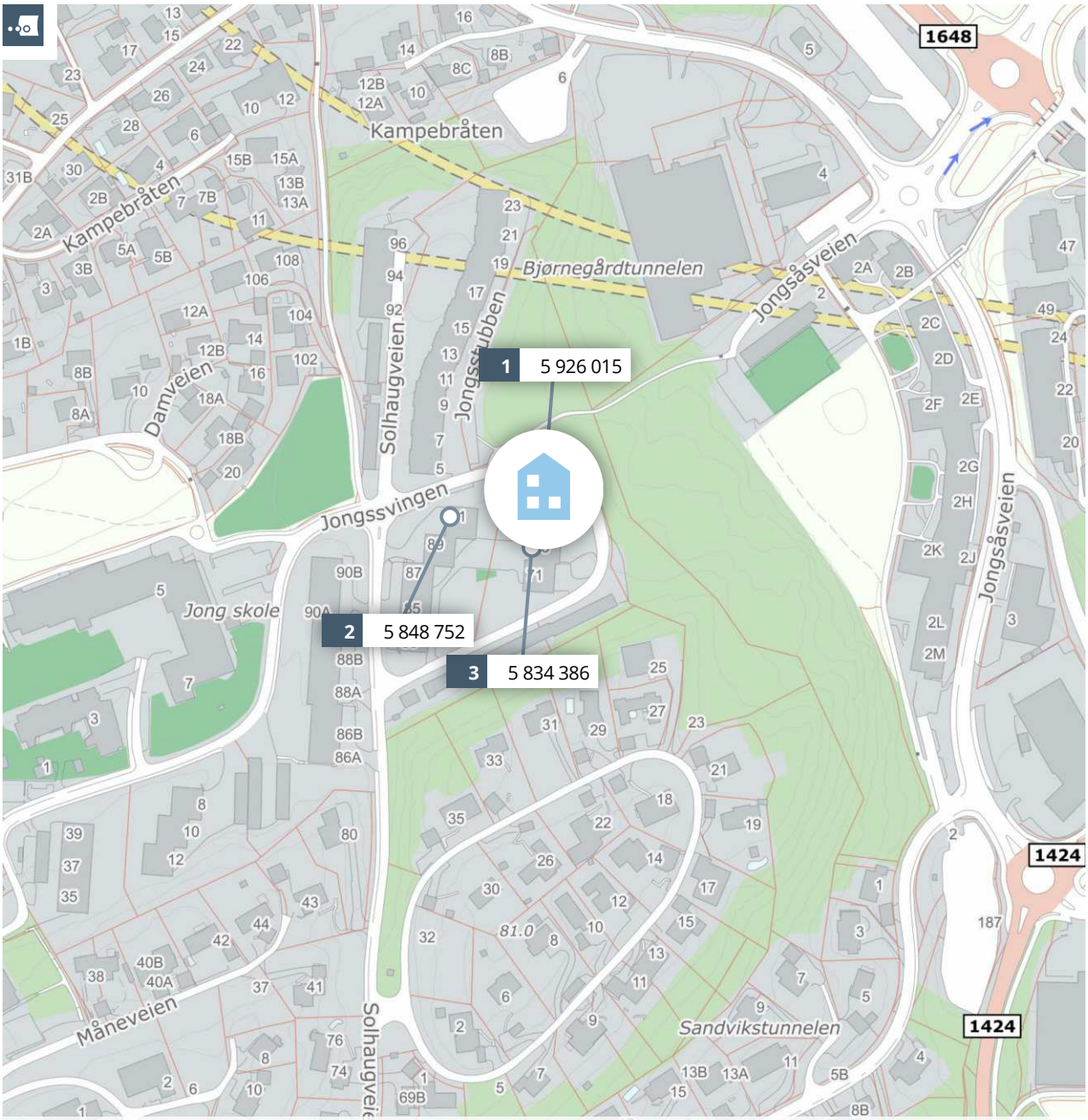
UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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




# Meglers verdivurdering
# SOLHAUGVEIEN 77

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 06.01.2025

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: Morten Bjørgum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Solhaugveien 77, 1337 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 49 BNR 173 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jong 10

Verdivurdert til

# 5 900 000

| 114 304 | 6 014 304 | 63 982 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | |
|---|---|
| P-ROM | 94 m² |
| BRA | 101 m² |
| Byggeår | 1965 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 500 |
| Formue | 10 436 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 3 |

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 77<br>92 m² 1965 | 2. etg | 3 sov | 15.07.2024 | 5 700 000 | **5 825 000** | 101 015 | 5 926 015 | **64 413** |
| 2 | Solhaugveien 91<br>92 m² 1965 | 4. etg | 2 sov | 09.09.2024 | 5 500 000 | **5 650 000** | 198 752 | 5 848 752 | **63 573** |
| 3 | Solhaugveien 73<br>93 m² 1965 | 4. etg | 4 sov | 24.04.2024 | 5 800 000 | **5 730 000** | 104 386 | 5 834 386 | **62 735** |

Stor og særdeles hyggelig leilighet i 3. etasje. Solrik og vestvendt balkong. Stue/kjøkken i åpen løsning. Store vindusflater som gir god utsikt og rikelig med dagslys. Peis i stuen. 3 soverom. Garasjeplass i felles garasjerekke. 2 kjellerboder. Veletablert, attraktivt og barnevennlig boområde. Trygg og kort vei til skole og barnehage. Eiendommen ligger i et meget naturskjønt område. Solhaugveien 77 ligger i enden og har således lite gjennomgangstrafikk. Området ligger sentralt, samtidig som man er godt tilbaketrukket fra trafikk og støy. Nærhet til Vestmarka og Oslofjorden, med flotte tur- og sykkelveier, og flott badeanlegg på Kadettangen og Kalvøya. Umiddelbar nærhet til barnehage, skole og lekearealer.

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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05.06.2022 | 13.06.2022 | 05.07.2022 | 5 190 000 | 5 250 000 | 125 675 | 5 375 675 | 2 |
| 07.08.2020 | 16.11.2020 | 07.12.2020 | 4 500 000 | 4 440 000 | 117 270 | 4 557 270 | |
| 13.09.2013 | 23.09.2013 | 06.11.2013 | 3 190 000 | 3 230 000 | 170 367 | 3 400 367 | |
| 28.11.2003 | 05.01.2004 | 15.04.2004 | 1 790 000 | 1 850 000 | - | 1 850 000 | |
| 11.08.1997 | | 11.08.1997 | - | 985 000 | - | 985 000 | |
| 03.09.1993 | | 03.09.1993 | - | 700 000 | - | 700 000 | |

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

# Leiligheter til salgs i 1337 SANDVIKA nå

6
leiligheter til salgs

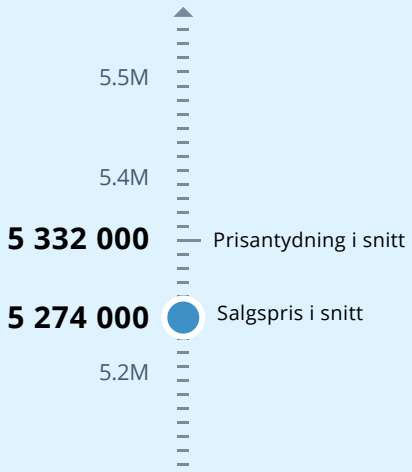



Annonsene har i snitt ligget ute i

127
dager

# Leiligheter solgt i 1337 SANDVIKA siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

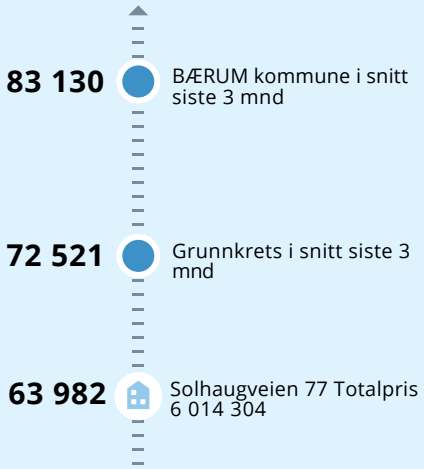


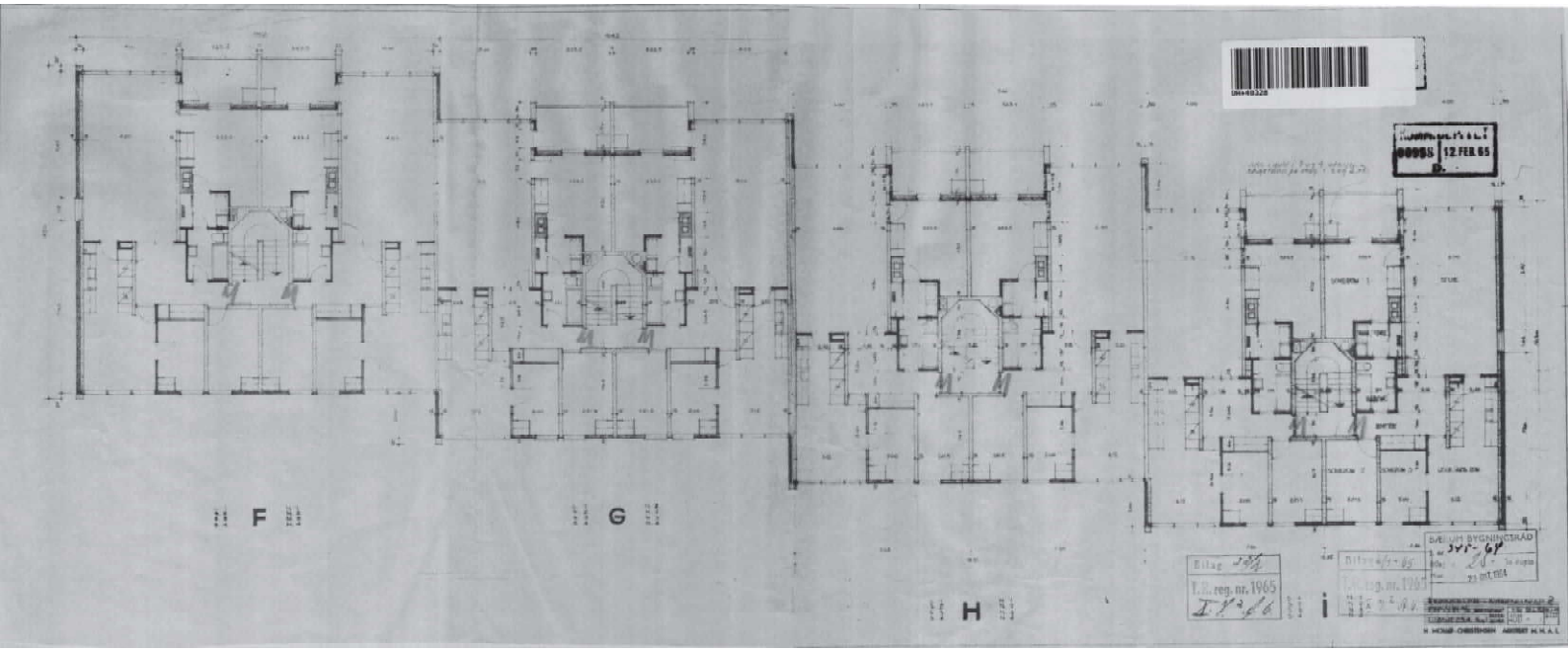

Solgt i snitt i løpet av

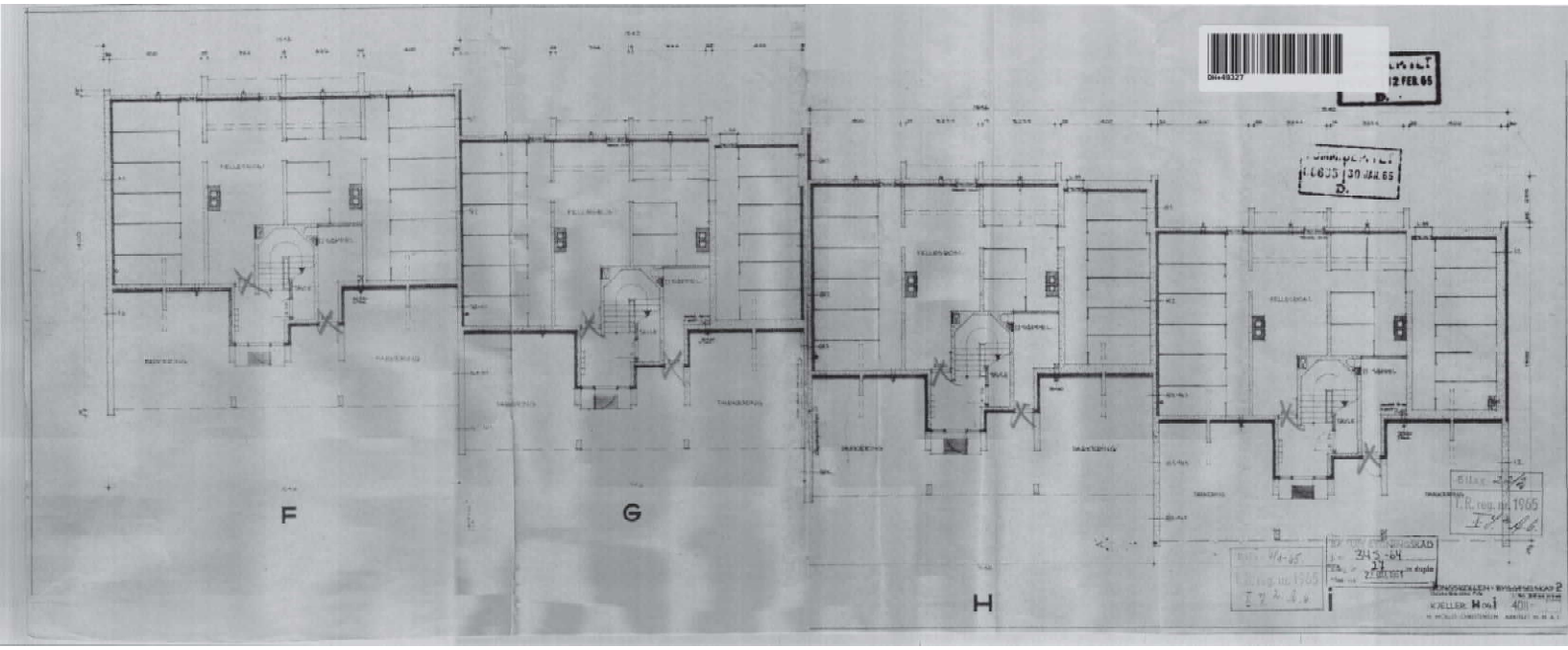
38
dager

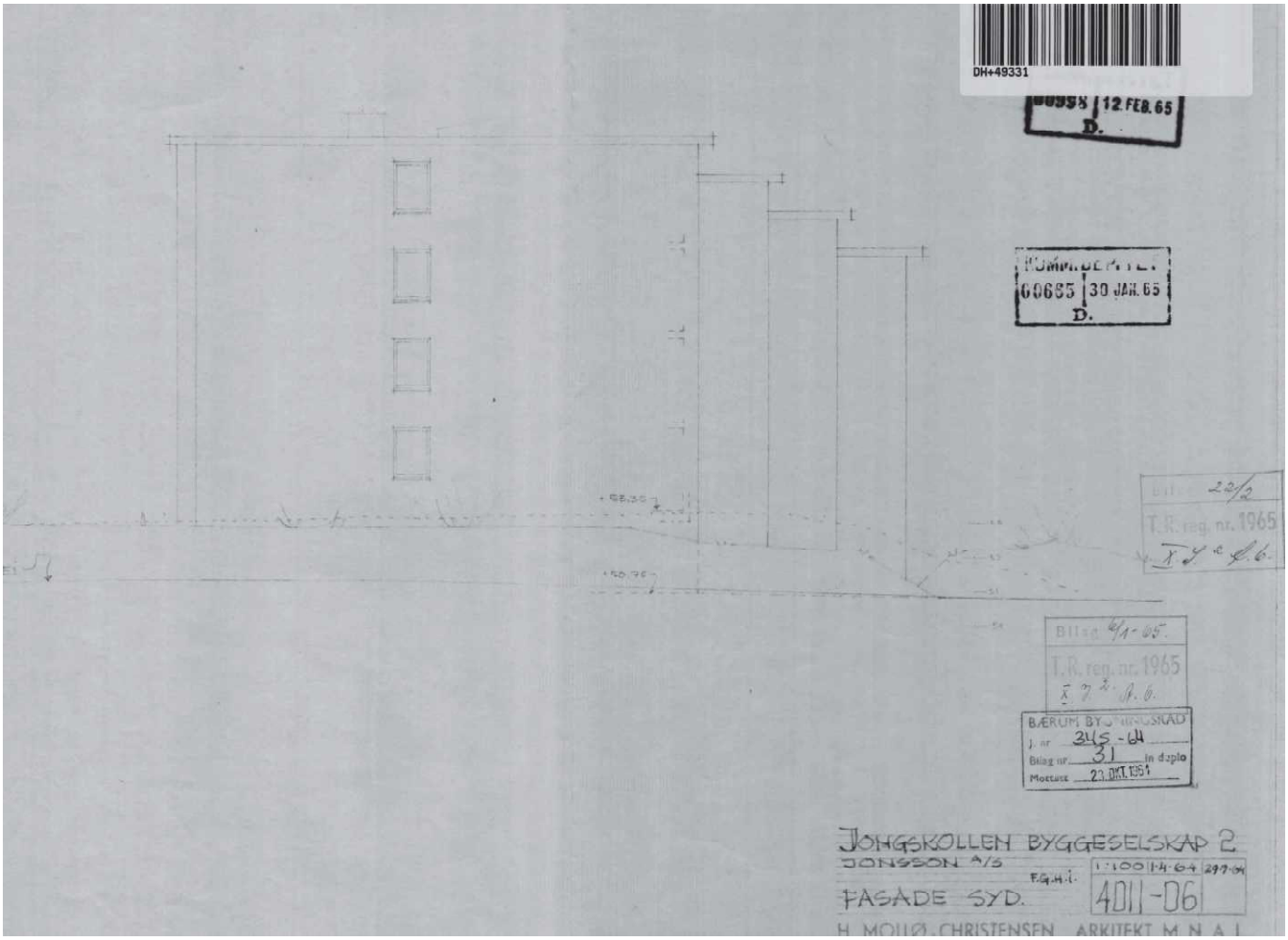
for 1.3% under prisantydning

# Analyse m²-priser



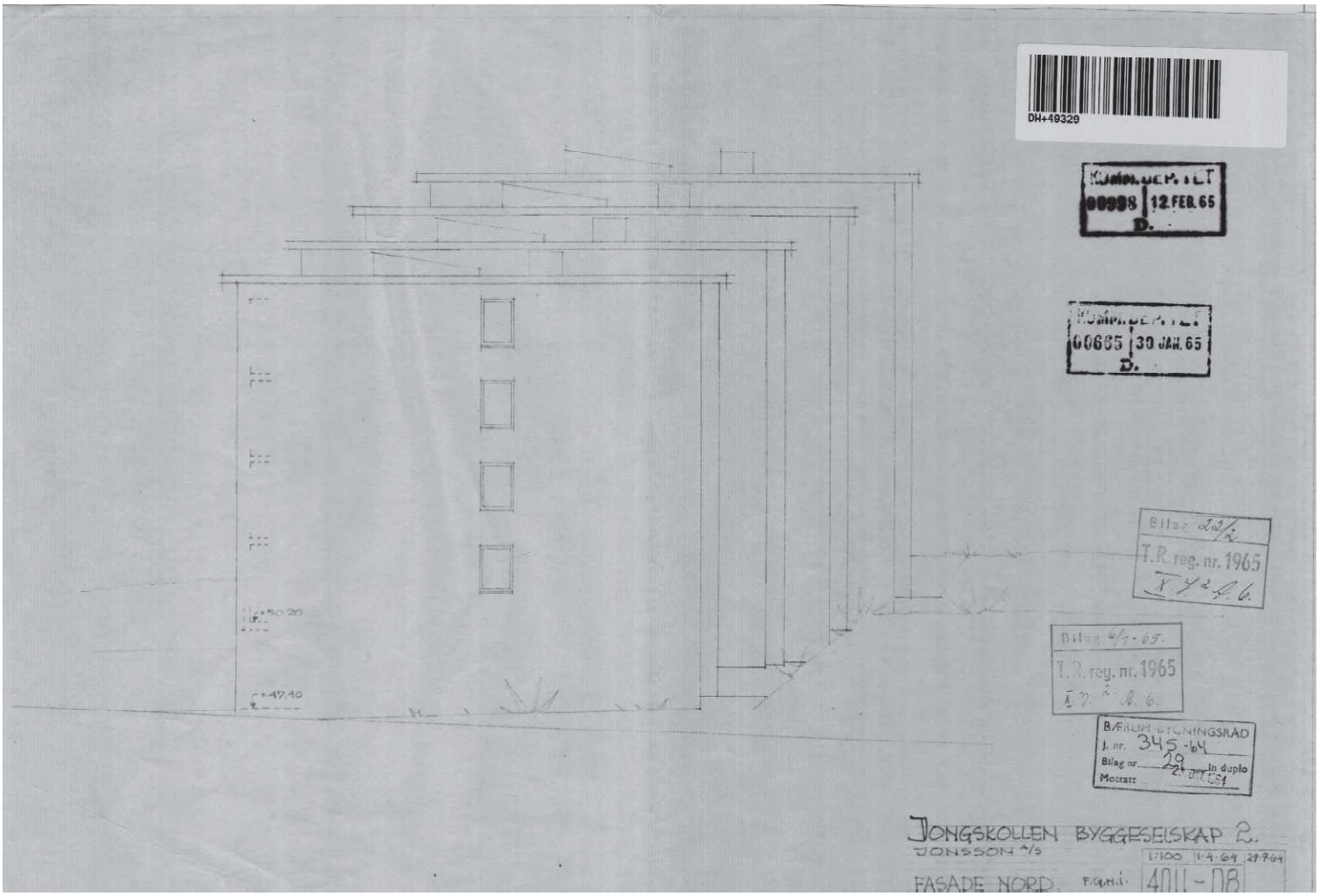

F
G
H
i


F
G
H
i



DH+49331
12. FEB. 65
D.
30 JAN. 65
D.
T.R. reg. nr. 1965
T.R. reg. nr. 1965
BÆRUM BYGNINGSRÅD
j. nr 345-64
Bilag nr. 31 in duplo
Mottatt 23. OKT. 1964

JONGSKOLLEN BYGGESELSKAP 2.
JONSSON A/S
F.G.H.I.
1:100 | 14-64 | 297-64
FASADE SYD.
4011-06
H. MOLLØ CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L




DH+49329

12 FEB. 65

30 JAN. 65

Bilag 23/2
T.R. reg. nr. 1965

Bilag 4/1-65.
T.R. reg. nr. 1965

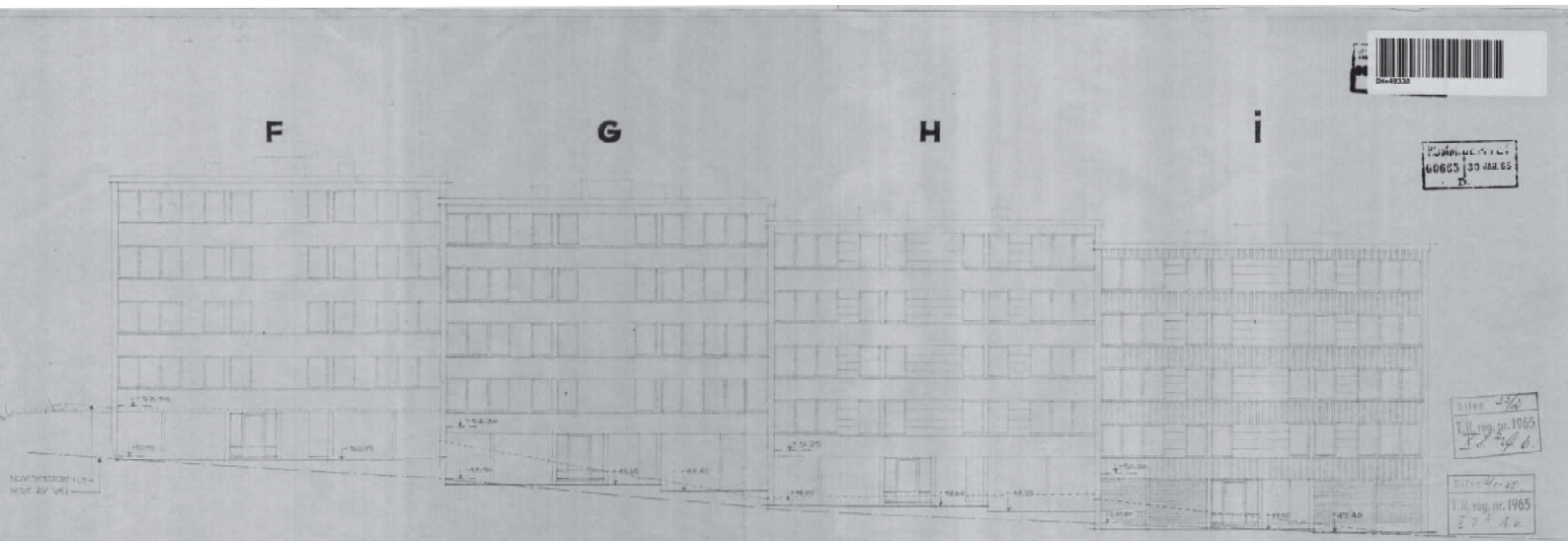
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 345-64
Bilag nr. 22
Mottatt

JONGSKOLLEN BYGGESELSKAP A/S

FASADE NORD.

M. 1:100 | 11-4-64 | 29-7-64

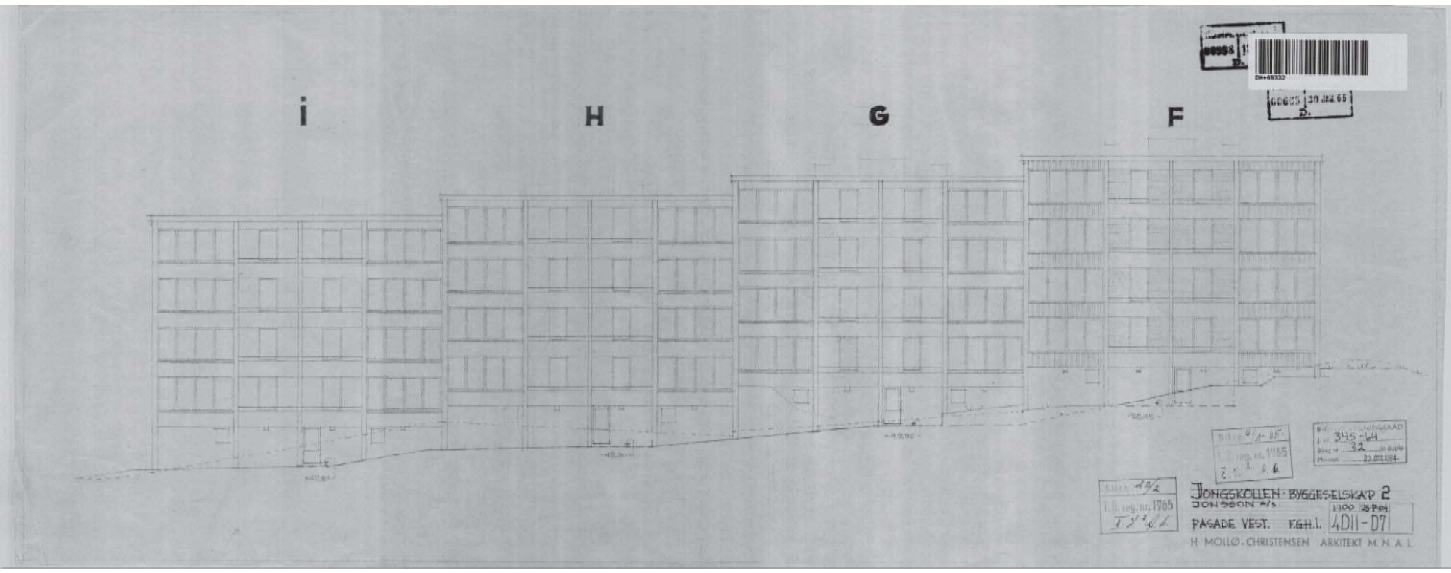
4011 - 08



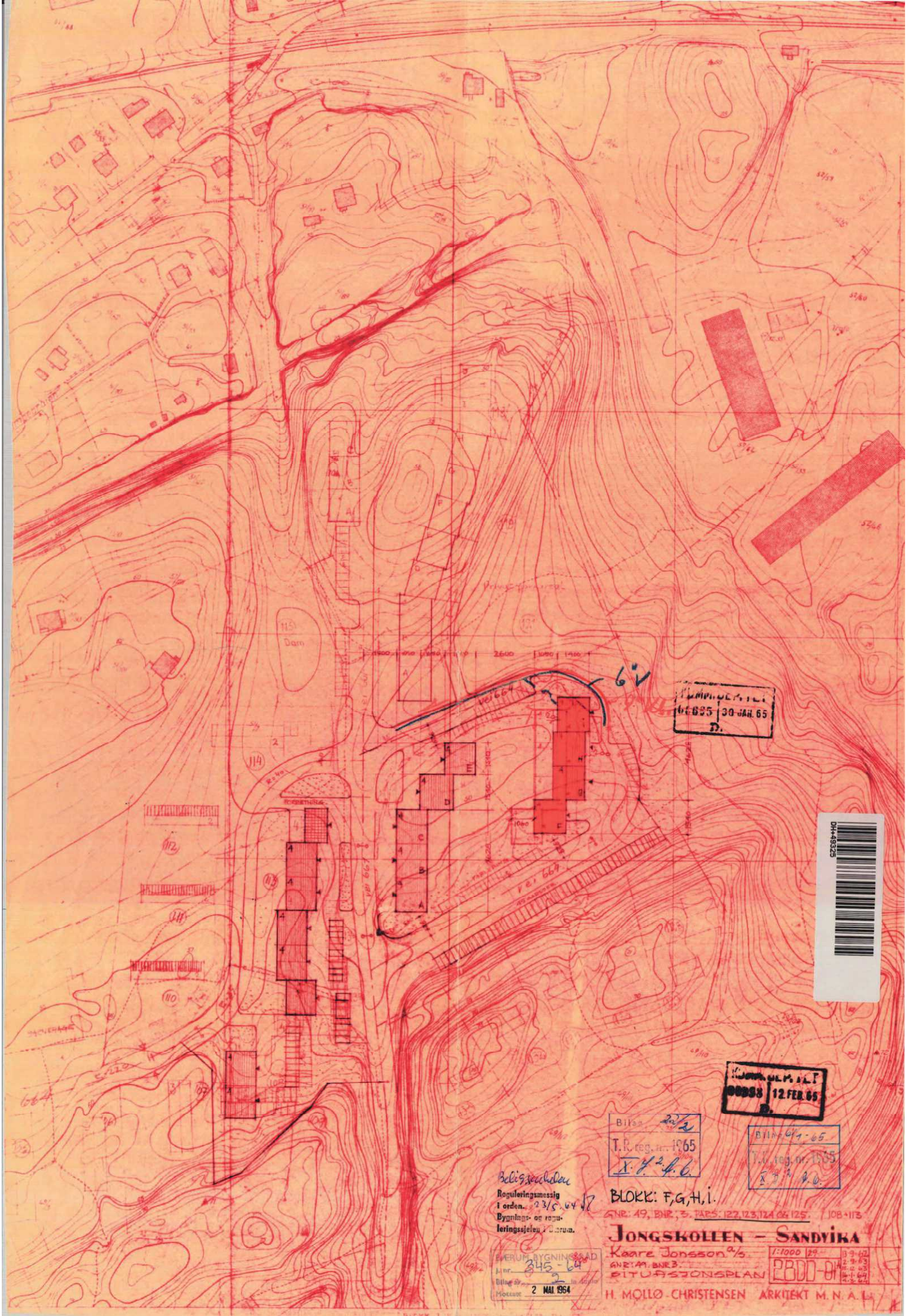

60625 30 JAN 65
T.R. reg. nr. 1965
T.R. reg. nr. 1965

JONGSKOLLEN BYGGESELSKAP 2
JONSSON A/S
FASADE ØST F.G.H.I
F100 25 66
4011-05
H. MOLLØ CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.

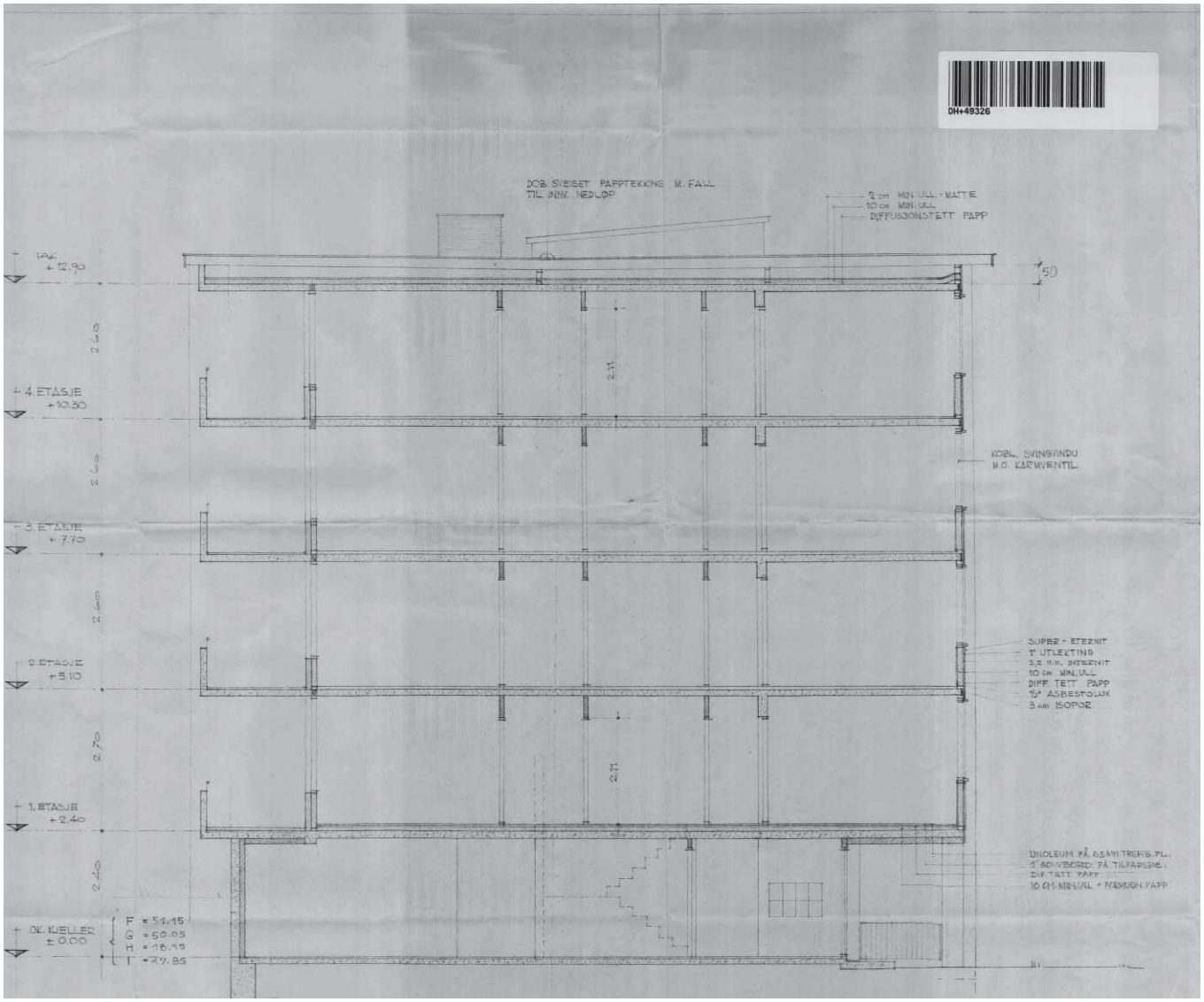
345-64
30
23 DES 1965




JONGSKOLLEN · BYGGESELSKAB 2
JONGSKOLLEN P/S
FACADE VEST. K.G.H.I. 4D11-D71
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.


6"V
Dam
Vei 664
Vei 665
Kobbeveien
Bolteveien
Bilag 2a/2
T.R. reg. nr. 1965
Bilag 6/1-65
T.R. reg. nr. 1965
Beligg. vedtaket
Reguleringsmessig i orden 23/5.64
Bygnings- og reguleringssjefen i Bærum.
BLOKK: F,G,H,i.
GNR. 19, BNR. 3. TAPS: 122,123,124 OG 125. 108-113
JONGSKOLLEN – SANDVIKA
Kaare Jonsson a/s
GNR. M. BNR.
SITUASJONSPLAN
1:1000
2BDD-01
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.

DH-49326


DOB. SVEISET PAPPTEKKING M. FALL
TIL INNV. NEDLØP
2 cm MIN. ULL + MATTE
10 cm MIN. ULL
DIFFUSJONSTETT PAPP
TAK
+ 12.90
+ 4. ETASJE
+ 10.30
+ 3. ETASJE
+ 7.70
+ 2. ETASJE
+ 5.10
+ 1. ETASJE
+ 2.40
± 0.00 KJELLER
F = 51.15
G = 50.05
H = 18.15
I = 17.85
2.40
2.40
2.40
2.70
2.40
50
2.31
2.31
KOBL. SVINGVINDU
M.O. LUFTVENTIL
SUPER - ETERNIT
1" UTLEKTING
3,2 m.m. INTERNIT
10 cm MIN. ULL
DIFF. TETT PAPP
½" ASBESTPLATE
3 cm ISOPOR
LINOLEUM PÅ 6,5 MM TREFIB. PL.
1" 60 - VBORD PÅ TILPASSEDE L.
DIF. TETT PAPP
10 CM MIN. ULL + FOLIERT PAPP

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
18014 *18.11.75

# O P P D E L I N G S B E G J Æ R I N G

til

Herredsskriveren i Asker og Bærum.

Med dette begjæres eiendommen

Solhaugveien 71,73,75 og 77, gnr. 49 bnr. 173 i Bærum

oppdelt i 32 - trettito - selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

Innehaverne av de enkelte seksjoner skal eie en ideell 32-del av gnr. 49 bnr. 173 og en ideell 32-del av eiendommens andel på 4/20-deler av fellesarealet gnr. 49 bnr. 136 i Bærum.

Hver seksjonseier skal ha eksklusiv bruksrett til sin bolig med to kjellerboder og biloppstillingsplass med eller uten garasje/car-port.

Fra sameievedtektene av 9. oktober 1975, som er bindende for seksjonseierne, nevnes følgende:

Alle seksjoners andel av fellesutgiftene er én toogtredevtedel ( 1/32-del).

Overdragelse og bortleie av seksjonene kan kun skje med skriftlig godkjennelse fra styret. Nektelse kan ikke skje uten saklig grunn.

Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 10.000.- i hver seksjon som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet i overensstemmelse med sameievedtekter og husordensregler.

Panteretten har prioritet etter kr. 49.902.- til den Østenfjeldske Bykredittforening og evt. kr. 18.750.- til Den norske Creditbank. Sameiet forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90 % av takst etter Forsikringsrådets regler.

Ved vesentlig mislighold kan sameiet pålegge en sameier å fraflytte.

Seksjonseierne har ikke forkjøps-, løsmings- eller innløsningsrett til hverandres selveierseksjoner.

Alle seksjoner er på 108 $m^2$ brutto boligareal og inneholde 4 rom, entré, kjøkken med lekerom, bad med wc, vaskerom og balkong.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/18014/100
Uthentet 2024-12-19 08:49




F o r d e l i n g s l i s t e :

| Sek-sjon nr. | Bolig nr. | Etg. | Oppg. | Høyre:h Venstre:v iflg. tegning | Kjeller-bod nr. | Bilplass: m/garasje | car-port | uten over-dekning | Sameie-brøk |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | F S 1 | 1 | F | v | 1, 10 | | | | 1/32 |
| 2 | F N 1 | 1 | F | h | 2, 9 | | | 14 | 1/32 |
| 3 | G S 1 | 1 | G | v | 17,27 | | 21 | | 1/32 |
| 4 | G N 1 | 1 | G | h | 18,28 | | 24 | | 1/32 |
| 5 | H S 1 | 1 | H | v | 33,43 | | 25 | | 1/32 |
| 6 | H N 1 | 1 | H | h | 34,44 | | 27 | | 1/32 |
| 7 | I S 1 | 1 | I | v | 49,59 | | 29 | | 1/32 |
| 8 | I N 1 | 1 | I | h | 50,60 | 13 | | | 1/32 |
| 9 | F S 2 | 2 | F | v | 3,13 | | 20 | | 1/32 |
| 10 | F N 2 | 2 | F | h | 4,14 | | 18 | | 1/32 |
| 11 | G S 2 | 2 | G | v | 19,29 | | | | 1/32 |
| 12 | G N 2 | 2 | G | h | 20,30 | 4 | | | 1/32 |
| 13 | H S 2 | 2 | H | v | 35,45 | 7 | | | 1/32 |
| 14 | H N 2 | 2 | H | h | 36,46 | 8 | | | 1/32 |
| 15 | I S 2 | 2 | I | v | 51,61 | | 30 | | 1/32 |
| 16 | I N 2 | 2 | I | h | 52,62 | | 28 | | 1/32 |
| 17 | F S 3 | 3 | F | v | 5,15 | | 17 | 16 | 1/32 |
| 18 | F N 3 | 3 | F | h | 6,16 | 2 | | | 1/32 |
| 19 | G S 3 | 3 | G | v | 21,31 | | | 15 | 1/32 |
| 20 | G N 3 | 3 | G | h | 22,32 | 3 | | | 1/32 |
| 21 | H S 3 | 3 | H | v | 37,47 | 5 | | | 1/32 |
| 22 | H N 3 | 3 | H | h | 38,48 | 6 | | | 1/32 |
| 23 | I S 3 | 3 | I | v | 53,63 | 9 | | | 1/32 |
| 24 | I N 3 | 3 | I | h | 54,64 | 10 | | | 1/32 |
| 25 | F S 4 | 4 | F | v | 7, 11 | 1 | | | 1/32 |
| 26 | F N 4 | 4 | F | h | 8, 12 | | 19 | | 1/32 |
| 27 | G S 4 | 4 | G | v | 23,25 | | 22 | | 1/32 |
| 28 | G N 4 | 4 | G | h | 24,26 | | 23 | | 1/32 |
| 29 | H S 4 | 4 | H | v | 39,41 | | 26 | | 1/32 |
| 30 | H N 4 | 4 | H | h | 40,42 | 11,12 | | | 1/32 |
| 31 | I S 4 | 4 | I | v | 55,57 | | 31 | | 1/32 |
| 32 | I N 4 | 4 | I | h | 56,58 | | 32 | | 1/32 |
| | | | | | | | | | 32/32 |

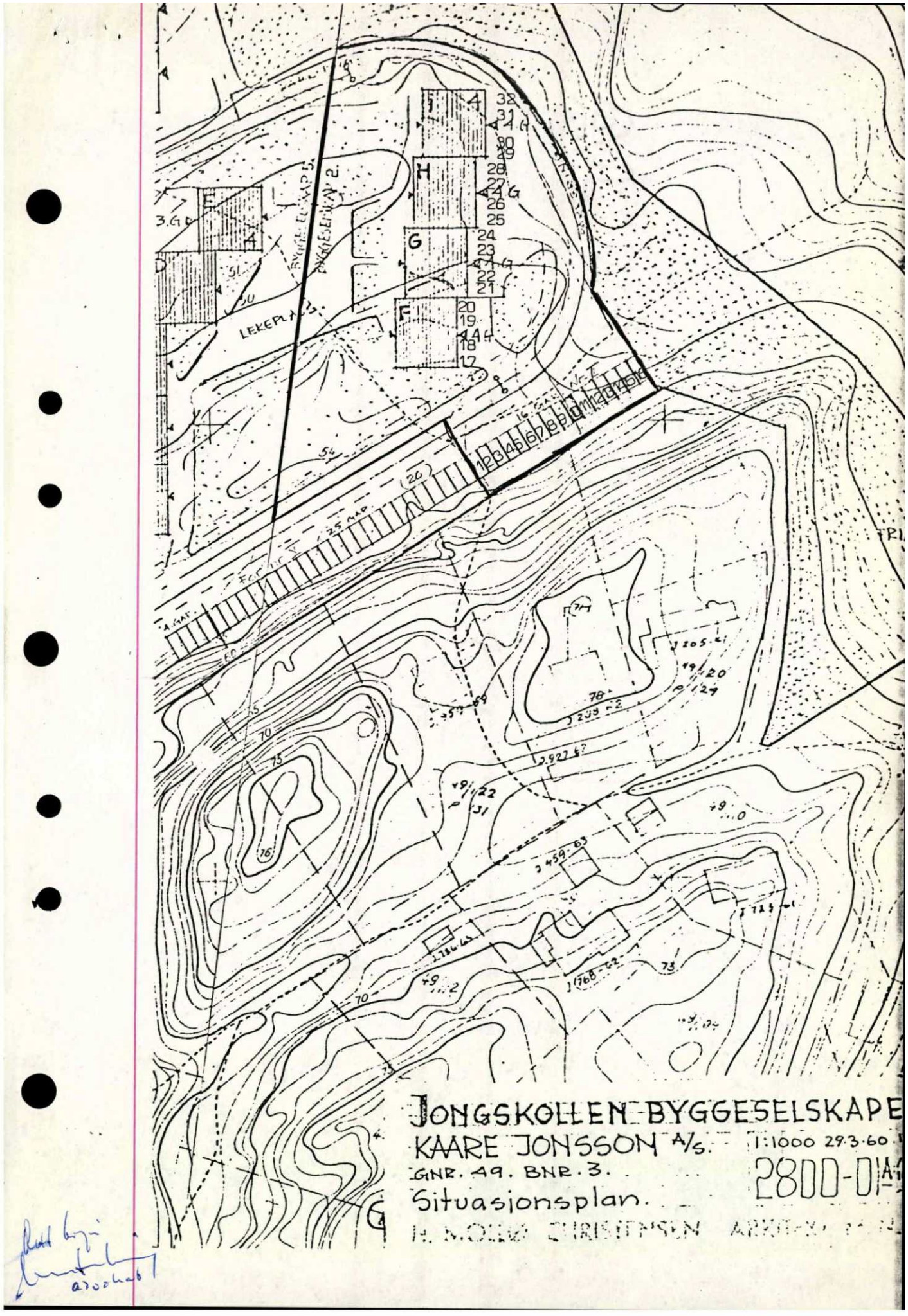
Som vedlegg følger:

Bekreftede tegninger som viser den enkelte leilighet og dens beliggenhet samt oversiktskart over eiendommen.

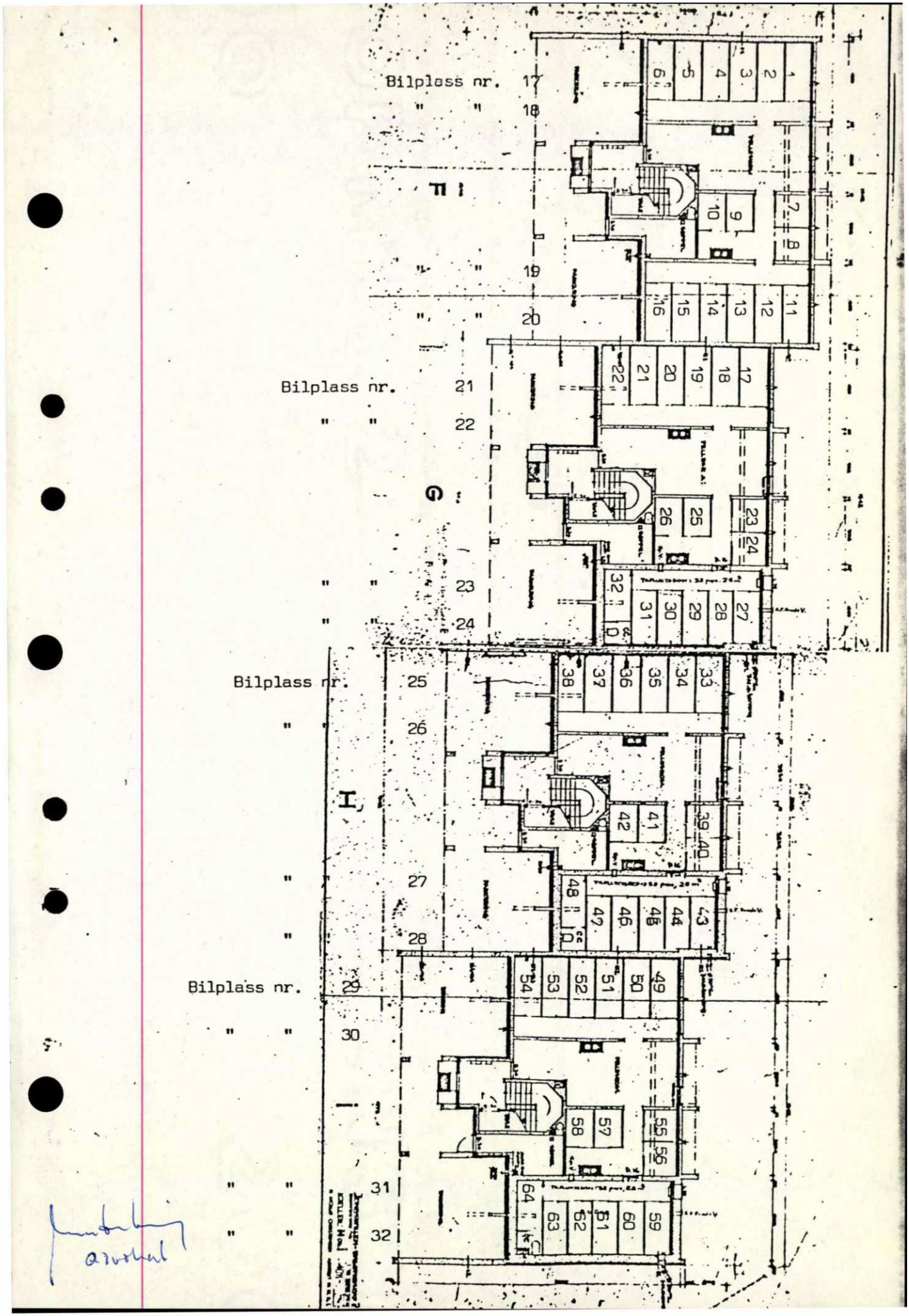
Jongskollen den 21. oktober 1975

A/S Jongskollen Byggeselskap II

Åse Høgset Narvestad (s) Bjørn Vik (s) E.J.Deverill (s)


JONGSKOLLEN BYGGESELSKAPE
KAARE JONSSON A/S.
GNR. 49. BNR. 3.
Situasjonsplan.
1:1000 29.3.60
2800-01
LEKEPLASS
ANGELSENVEIEN 2
H. MOLLER CHRISTENSEN

Seksjon nr.:
1. etg.: 1 2 3 4 5 6 7 8
2. etg.: 9 10 11 12 13 14 15 16
3. etg.: 17 18 19 20 21 22 23 24
4. etg.: 25 26 27 28 29 30 31 32
F
G
H
I


Bilplass nr. 17
" " 18
" " 19
" " 20
Bilplass nr. 21
" " 22
" " 23
" " 24
Bilplass nr. 25
" 26
" 27
" 28
Bilplass nr. 29
" " 30
" " 31
" " 32
F
G
H
I

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3214/100
Uthentet 2024-12-19 08:52


ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
03214 *23 2.76

# SKJØTE

Dokumentavgift betalt med kr. 1.510,-
Asker og Bærum herredsskriverembete, den 23/12 1976

A/S Jongskollen Byggeselskap II skjøter og overdrar herved

seksjon nr.: 23 ,

en ideell 32-del av eiendommen gnr. 49 bnr. 173 i Bærum og en ideell 32-del av eiendommens andel på 4/20-deler av felles friareal gnr. 49 bnr. 136 i Bærum,

til Bjørg og Paulow Rynning, personnr. 311235 [redacted] og 040922 [redacted]

Til seksjonen hører eksklusiv bruksrett til leilighet nr. IS3 i Solhaugveien 77 med tilliggende to kjellerboder samt eksklusiv bruksrett til bilplass nr. 9.

Kjøpesummen som er avgjort på omforenet måte er kr. 121.475,05 som fremkommer slik:

| | | |
|---|---|---|
| Kjøper overtar 1/32-del av pantegjeld til Den Østenfjeldske Bykredittforening for tiden til rest | kr. 1.579.680,- | kr. 49.365,- |
| Kjøperen overtar/innfrir sin andel av selskapets pantegjeld til DnC for tiden tilrest kr. 584.000,-, hvorav 1/32-del utgjør | | " 18.250,- |
| | | kr. 67.615,- |
| Kjøperen betaler kontant til selskapet 1/32-del av renter påløpet på foran nevnte lån fra siste avdragstermin til skjøtets datum | | " 938,80 |
| Kjøperen har innlevert til selskapet, kvittert til slettelse, sine partialobligasjoner pål. | | " 52.921,25 |
| | | kr. 121.475,05 |

Kjøperen bemyndiger herved selskapet til å kvittere til avlysning den hovedobligasjon som er tinglyst på eiendommen til sikkerhet for leieboernes obligasjonsinnskudd (partialobligasjoner) forsåvidt angår kjøperens ovennevnte andel.

Som andelseier i Jongskollen Boligsameie II overtar kjøperen for seg og sine rettsetterfølgere de forpliktelser som fremgår av de tinglyste vedtekter for sameiet og plikt til å følge sameiets ordensregler til enhver tid. Kjøperen og rettsetterfølgere plikter dessuten å opprettholde medlemsskap i Jongskollen Vel.

ekspedisjonsgebyr 1.510
tgl 195
1705

Kjøpren er kjent med den plikt vedtektene pålegger ham til dekning av samelets fellesomkostninger forskuddsvis i rett tid og de følger en eventuell misligholdelse kan medføre. Til sikkerhet for denne betalingsplikt har Jongskollen Boligsamele II panterett i seksjonen for kr. 10.000,- på vilkår som nevnt i vedtektenes § 9.

Særskilt kjøpekontrakt er ikke opprettet.

Jongskollen den 10/2-76

Selger:
A/S Jongskollen Byggeselskap II

Kjøper:
Bjørg Ryssing
Paulus Ryssing

Det bekreftes at dette skjøte er undertegnet av partene i mitt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

Advokat
MORTEN LÅNG
Prinsensgt. 22, Oslo 1
Tlf. 33 62 42

# Solhaugveien 77

Nabolaget Jong - vurdert av 87 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Jong skole (1-7 kl.)<br>369 elever, 17 klasser | 3 min<br>0.2 km | |
| Evje skole (1-7 kl.)<br>340 elever, 23 klasser | 27 min<br>1.8 km | |
| Bjørnegård skole (8-10 kl.)<br>320 elever, 14 klasser | 18 min<br>1.2 km | |
| Norges Realfagsungdomsskole Sandvi...<br>192 elever, 13 klasser | 21 min<br>1.4 km | |
| Sandvika videregående skole<br>460 elever | 12 min<br>0.8 km | |
| Valler videregående skole<br>486 elever, 18 klasser | 29 min<br>2 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Jongsstubben<br>Linje 201 | 0 min<br>0 km | |
| Slependen stasjon<br>Linje L1 | 11 min<br>0.8 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 21 min<br>16.7 km | |
| Oslo Gardermoen | 52 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Jongskollen barnehage (1-5 år)<br>106 barn | 5 min<br>0.4 km | |
| International Montessori barnehage...<br>23 barn | 7 min<br>0.4 km | |
| Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 ...<br>104 barn | 17 min<br>1.2 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Sandvika | 9 min |
| Meny Sandvika Storsenter | 10 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Sandvika Storsenter | 9 min |
| Apotek 1 Sandvika Storsenter | 9 min |
| Sandvika Vinmonopol | 14 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Jong skole | 2 min |
| Sandvika park aktivitetsanlegg | 16 min |
| FitnessRoom Sandvika | 12 min |
| Fresh Fitness Sandvika | 14 min |

«Sentralt, stille, nær alt vi treng»

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 89/100

—

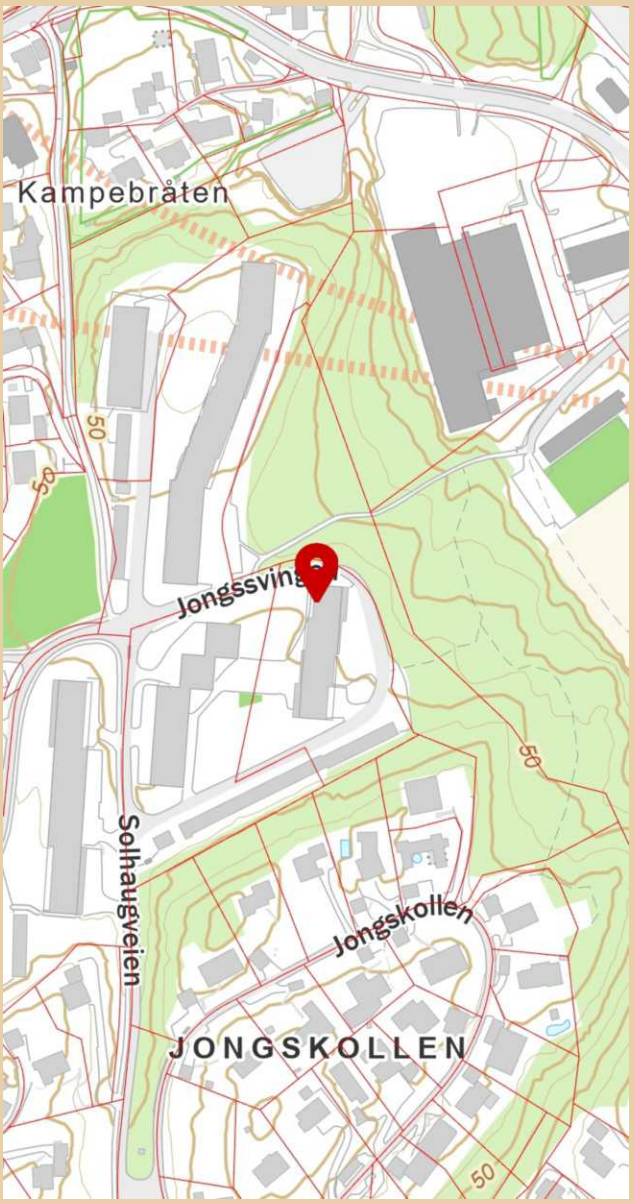
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

—

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Solhaugveien 77, 1337 Sandvika
Gnr. 49, Bnr. 173, Snr. 23, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7240519


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Morten Bjørgum

**Mobil:** 417 63 003

**E-post:** morten.bjorgum@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.

---