PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SOLHAUGVEIEN 87

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

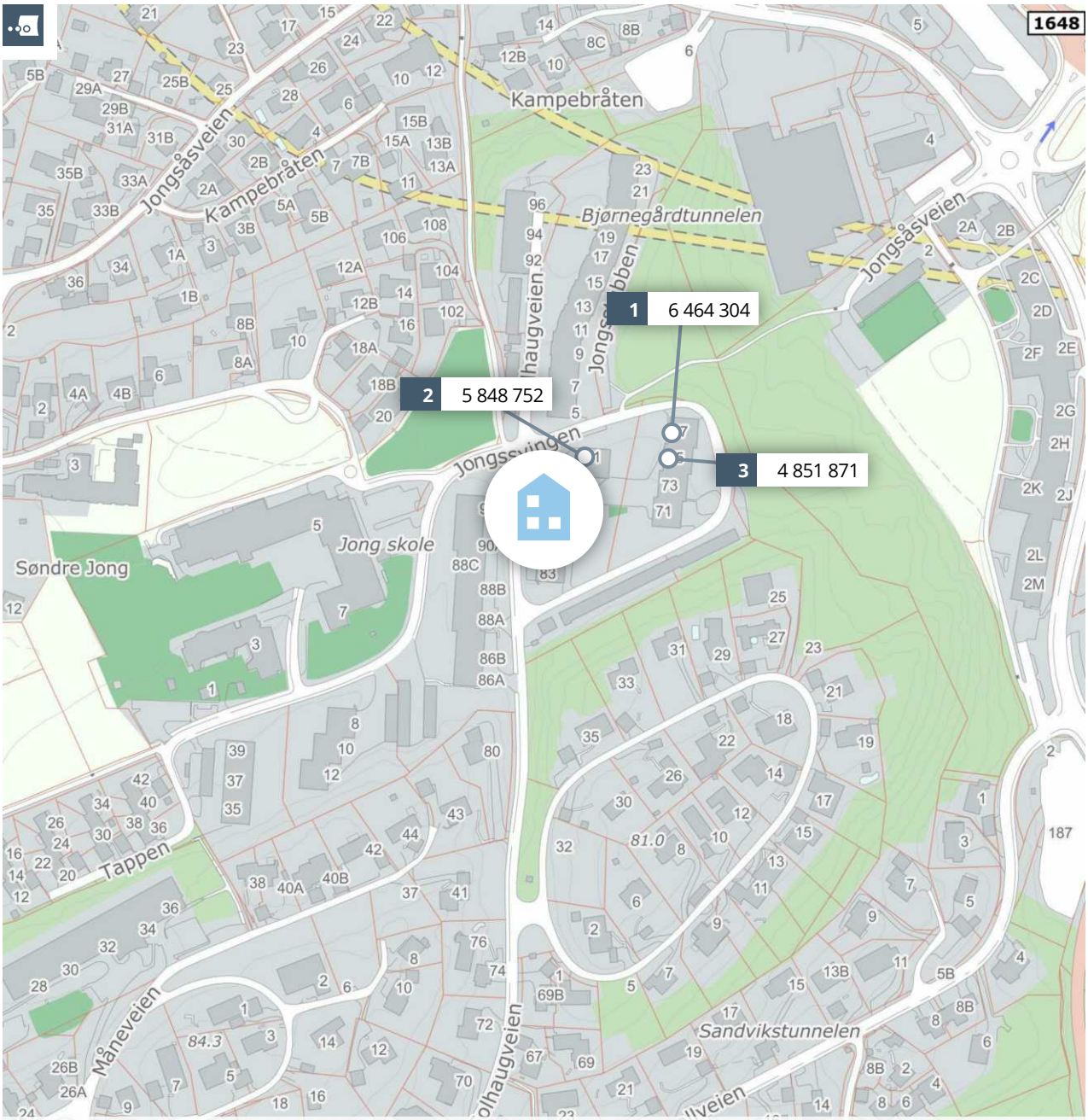
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SOLHAUGVEIEN 87

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 29.04.2025

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: Fredrik Morris Michaelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solhaugveien 87, 1337 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 49 BNR 129 FNR 0 SNR 36 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jong 10

Verdivurdert til

5 610 000

190 715	5 800 715	63 043
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	6 246
Formue	18 824
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

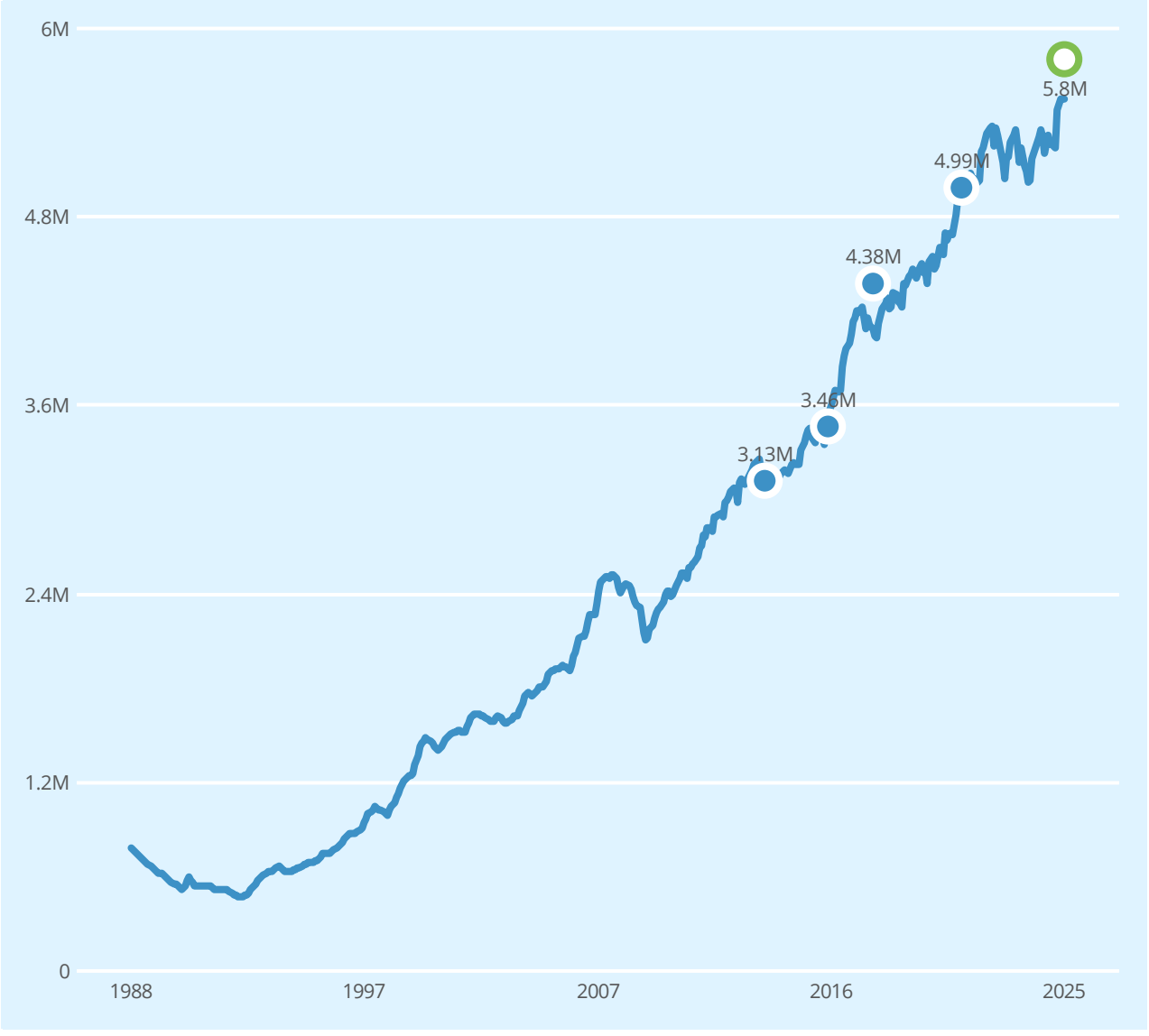
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Solhaugveien 77 94 m² 1965 3. etg 3 sov	13.01.2025	5 900 000	**6 350 000**	114 304	6 464 304	**68 769**
2 Solhaugveien 91 92 m² 1965 4. etg 2 sov	09.09.2024	5 500 000	**5 650 000**	198 752	5 848 752	**63 573**
3 Solhaugveien 75 90 m² 1965 4. etg 3 sov	25.06.2024	5 250 000	**4 750 000**	101 871	4 851 871	**53 910**

- Leilighet i 4. etasje
- Usjenert og solrik balkong
- Kjøkken renovert i 2018
- Stue m/spisestue
- Peisovn fra 2018
- Bad totalrenovert 2016/17
- 3 Soverom
- 2 Kjellerboder
- Garasjeplass m/lader

Leiligheten ligger i et skjermet og populært område med godt naboskap og behagelig gangavstand til Sandvika. Her finner du offentlig kommunikasjon med bussterminal/togstasjon og flytog. Sentrum byr også på handlegater, storsenter og et yrende kulturliv. Det barnevennlige bomiljøet har kun 2 min gange til bhg og Jong barneskole, og gangavstand til fritidsaktiviteter, treningssenter og idrettsanlegg. Strandpromenaden fra Sandvika sentrum tar deg ut til kyststier, båthavn og strender ved Kadettangen og Kalvøya. Flotte turmuligheter også på Tanum, med videre tilgang til tur/skiløyper i Vestmarka.

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	
29.03.2021	08.04.2021	12.08.2021	4 950 000	4 750 000	240 761	4 990 761	
10.10.2017	30.10.2017	22.11.2017	4 290 000	4 100 000	281 332	4 381 332	
17.10.2015	20.01.2016	15.03.2016	3 400 000	3 350 000	114 805	3 464 805	
26.07.2013	06.08.2013	30.09.2013	2 800 000	3 000 000	125 769	3 125 769	
19.09.1989		19.09.1989	-	830 000	-	830 000	2

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

Leiligheter til salgs i 1337 SANDVIKA nå

20
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 952 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
34
dager

Leiligheter solgt i 1337 SANDVIKA siste 3 mnd

31
leiligheter solgt

5 509 000 Salgspris i snitt
5 502 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

88 590 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
84 551 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

63 043 Solhaugveien 87 Totalpris 5 800 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Solhaugveien 87, 1337 SANDVIKA
BÆRUM kommune
gnr. 49, bnr. 129, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 24.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1711 **Referansenummer:** TW1553

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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 4. etasje og inneholder følgende rom: Entré, 3 soverom, kjøkken, bad og stue m/spsieplass,

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes noe oppgraderinger.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

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

Flatt tak i betongkonstruksjoner, ukjnet taktekket. (Ikke besiktiget av takstmann.)

Isolerglassvinduer i trekarm fra 2002.
Balkongdør med koblede glass fra byggeår.

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

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

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Laminat, parkett og fliser.
Overflater vegger med: Malt tapet, malt mur, malte plater og fliser.
Overflater tak med: Malt betong og malte plater

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Boligen har pipe fra byggeår. Lukket peisovn i stuen.

Innerdører bestående av 3-speils malte fyllingsdører.

Det er montert portelefon.
Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert solskjerming på enkelte vinduer.
Det er montert opplegg for internett.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Badet har 2 sluk. Rennesluk i dusjen og sluk i plast ved toalett. Det er synlig underliggende membran i begge sluk.

Badet er innredet med dusjhjørnet, servant med underskap, vegghengttoalett, benkeplate i laminat, opplegg for vaskemaskin og høyskap.

Mekanisk ventilasjon ved avtrekk til felleskanal for bygget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2018 med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatter.

Det er integrerte hvitevarer som koketopp, kjøleskap med fryser, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det er montert komfyrvakt. Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er hovedsakelig med rør i rørsystem.
Fordelerskap for forbruksvann med stoppekraner og vannmåler er plassert i kasse over toalett. Det er etablert avrenning fra skapet til badet.
Egen vanntiførsel til kjøkken med stoppekraner og måler.
Vannrørene er i kobber av nyere dato.
Varmtvann via felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp i metall. (Synlig bak kjøkkenskuff.) Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventil på yttervegg. Mekanisk avtrekk på badet.

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

Hovedsakelig skjult, noe åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i feloes oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

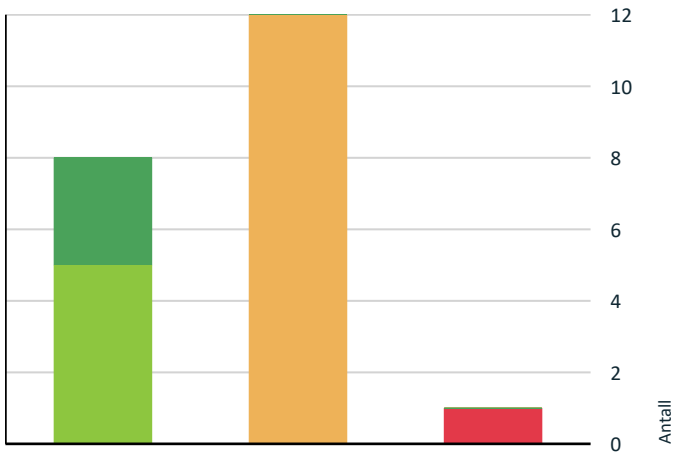
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

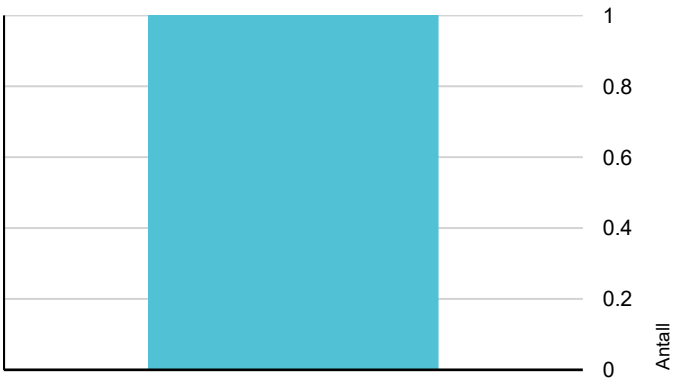
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier kjøpte selv leiligheten i 2021, flere opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet i tidligere salgsoppgave. Takstmann har ikke verifisert opplysninger utover dette. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider som er utført i regi av tidligere eier.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm fra 2002.

Balkongdør med koblede glass fra byggeår.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør fra byggeår har lav tettehetsgrad og isolasjonsevne.
Det er observert noe slitasje og symptomer på innvendig kondensering på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder og isolasjonsevne på balkongdøren tilsier at utskifting må forventes

TG 1 Dører

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vetsvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 6 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med tremmegulv i tre. Rekkverk i mur og stålkonstruksjoner ca 98 cm høyde.
Det er montert markise i tilknytting til balkongen.

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

Det lot seg ikke konstatere noen form for avrenningsløsning.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter etter dagens forskrift.

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

Det bør foretas undersøkelser med hensyn til avrenning fra balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Laminat, parkett og fliser.
Overflater vegger med: Malt tapet, malt mur, malte plater og fliser.
Overflater tak med: Malt betong og malte plater

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,38 meter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskiller med noe lokale ujevnheter og planavvik, størst planavvik er målt på kjøkken ca 15-17 mm.

Det bemerkes: Det er noe lokale nivåforskjeller mellom rom, dette er ikke registrert som planavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 0 Radon

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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har pipe fra byggeår. Lukket peisovn i stuen.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er kledd inn med garderobeskap på en side, taktsmann er ikke kjent med om dette er teglpipe eller elementpipe og om den er rehabilitert med innvendig rør. Dersom pipen er i tegl er det brudd på brannforskrift å tildekke sider. Det er krav til 4 frie sider på pipeløp i teglstein for å tidlige kunne oppdaget riss/pipebrann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må fortas undersøkelser med hensyn til pipen. Behov for Tiltak kan ikke utelukkes. TG 3 og kostnader er knyttet til undersøkelser, dersom tiltak blir nødvendig må det forventes ytterliger kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innerdører bestående av 3-speils malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører "tar" i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er observert hårnålsriss/sprekker i fuger i dusjen.

En mindre del av vannrør som er ment å ligge skjult kommer ut av vegg mellom gulv og vegg ved vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i fliser i et mindre område ved sluk ved siden av toalett. Det er observert flis som mangler fugemasse rett utenfor dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Flis bør fuges.
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.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 sluk. Rennesluk i dusjen og sluk i plast ved toalett. Det er synlig underliggende membran i begge sluk.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørnet, servant med underskap, vegghengttoalett, benkeplate i laminat, opplegg for vaskemaskin og høyskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved kontroll i innbygget kasse for toalettsisterne er denne bygget inn med trestendere, dette avviker fra monteringveiledning for toalettsisterner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, vær likevel klar over at ved lekkasjer fra sisternen kan innbygging i tre skades.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved avtrekk til felleskanal for bygget.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.

Tilstandsrapport

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 vegg mot dusjen fra entré.

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatter. Det er integrerte hvitevarer som koketopp, kjøleskap med fryser, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er montert komfyrvakt. Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Foliering på front ved oppvaskmaskin løsner på enden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Foliering bør utbedres for å hindre fuktskader i selve skapfronten.

4.ETASJE > KJØKKEN

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 1 Vannledninger

Boligens røropplegg er hovedsakelig med rør i rørsystem. Fordelerskap for forbruksvann med stoppekraner og vannmåler er plassert i kasse over toalett.
Det er etablert avrenning fra skapet til badet.

Egen vanntiførsel til kjøkken med stoppekraner og måler. Vannrørene er i kobber av nyere dato.

Varmtvann via felles opplegg for bygget.

TG 1 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i metall. (Synlig bak kjøkkenskuff.) Avløpsrør forøvrig i plast.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventil på yttervegg. Mekanisk avtrekk på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

På et soverom er det ikke ventilasjon utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Hovedsakelig skjult, noe åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i feloes oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1965 Sist utført arbeider på anlegget i 2018. Nye kurser og stikk til kjøkken.

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

4. 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 arbeider i 2018 og på skifte av sikringskap i 2010 foreligger

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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?
    Ja Det foreligger lite dokumentasjon på boligens elektriske anlegg og det foreligger ikke tilsyn fra nyere tid. Det er observert at det er kontakter med jording i samme rom som kontakter uten jording. Utvidet el-kontroll med tilhørende retting anbefales.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

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 røykvarsler. 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

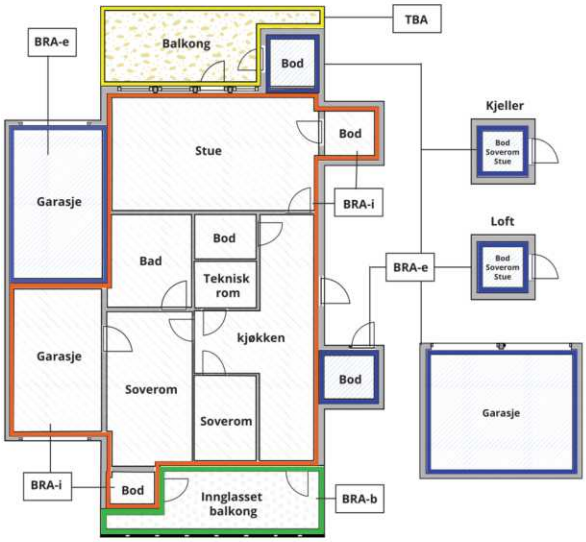
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	92			92	6
Kjeller		5		5	
SUM	**92**	**5**			**6**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

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 montert el-bil lader. Samsvarserklæring er fremvist.

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	92	0

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Ingvild Sandnes Kessel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	49	129		36	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solhaugveien 87

Hjemmelshaver

Kessel Eirik Sandnes, Kessel Ingvild Sandnes

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.

Parkering

Parkering i felles garasjerekke. El-bil lader er montert.
Gjesteparkering i sameiet.

Bod

2 boder i kjeller på 2,3 m2 pr stk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått av takstmann før befaringen.	Gjennomgått	5	Nei
Stian Bagroen	19.03.2021	Tilstandsrapport ved forrige salg.	Gjennomgått	10	Nei
Eier	15.04.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Elektro Term AS	22.01.2018	Samsvarserklæring: Div arbeider kjøkken.	Gjennomgått	2	Nei
Guriby AS	25.10.2010	Samsvarserklæring sikringskap.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	24.04.2025	Bilde av nytt slukningsapparat.	Gjennomgått	1	Nei
AS Watt	27.12.2024	Samsvarserklæring el-bil lader.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2025	
2	25.04.2025	Korrigert etter oversendt bilde av slukningsapparat og samsvarserklæring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

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/TW1553

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.
7250191

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eirik Sandnes Kessel	Ingvild Sandnes Kessel

Gateadresse
Solhaugveien 87

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

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: 7250191

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Eier før forrige pusset opp badet 2016/2017
Arbeid utført av	Varden entreprenør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran Teknikk AS, Sveisemembran 2016/2017 Usikker på om det er byggemeldt. Fra tidligere eier: "Entreprenøren sto for hele arbeidet, så vet ikke".

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fra tidligere eier: "Utskifting av vannrør og avløp i regi av sameiet. Flyttet alle varmtvannstanker ned i kjeller i felles anlett. INstallert vannmålere. Ferdigstilt desember 2016
Arbeid utført av	Varden Entreprenør

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

Beskrivelse	Har hatt utfordringer med støy knyttet til vifte for avtrekk i skorstein. Styret har sørget for at ny vifte er montert og fungerer godt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Normale skjevheter på stuegulv mtp byggets alder.

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	Fra forrige eier: "Nye kurser og stikk for nytt kjøkken 2018. Nye stikk, opplegg til taklampe og flytting av TV uttak i stua 2018." Fra eier før det: "Nye kurser til bad i forbindelse med oppussing. Vaskemaskin og ørketrommel har hver sin kurs". Oppføring av 1 ny taklampe i stua, bytte av en taklampe og montering av dimmere for begge i oktober 2022.
Arbeid utført av	Elektro Term AS, Varden Entreprenør og Elektris

Filer

2NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign..pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 7250191

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra forrige eier: "Bryn Byggklima AS har hatt kontroll av ventilasjon i regi av sameiet".

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks montert i garasje november 2024 av Watt AS

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

Beskrivelse: Fra forrige eier: "La parkett samt fjerne strie og malte vegger stue/kjøkken 2018". Maling av samtlige rom i 2023 og 2025

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: Fra forrige eier: "Fasadevegg mot nord og kjelleroppgaven ble pusset opp i 2019/2020 i regi av sameiet."

Arbeid utført av: Usikker

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

Document reference: 7250191

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250191

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 forsikringspremie er 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: 7250191

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Sandnes Kessel	ba9968c1a178813e5365ea1 04d0a2da3633403e6	15.04.2025 13:02:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Sandnes Kessel	2f1ff7f9f4b9fdb113fdd4cb60 2f545c73ff8661	15.04.2025 13:05:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250191

- 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

Solhaugveien 87

Nabolaget Jong - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	2 min 0.2 km	
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	23 min 1.8 km	
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km	
Sandvika videregående skole 460 elever	10 min 0.9 km	
Holmen videregående skole 76 elever	7 min 4.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Jongsstubben Linje 201	1 min 0.1 km	
Slependen stasjon Linje L1	9 min 0.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 17.3 km	
Oslo Gardermoen	53 min	

BARNEHAGER

Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	4 min 0.3 km	
International Montessori barnehage... 23 barn	4 min 0.3 km	
Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 ... 104 barn	13 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Meny Sandvika Storsenter	7 min
Joker Sandvika	8 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 2025

VARER/TJENESTER

Sandvika Storsenter	7 min
Apotek 1 Sandvika Storsenter	10 min
Sandvika Vinmonopol	12 min

SPORT

Jong skole	2 min
Bjørnegård idrettsanlegg	13 min
FitnessRoom Sandvika	10 min
Fresh Fitness Sandvika	10 min

«Sentralt, stille, nær alt vi treng»

— Sitat fra en lokalkjent

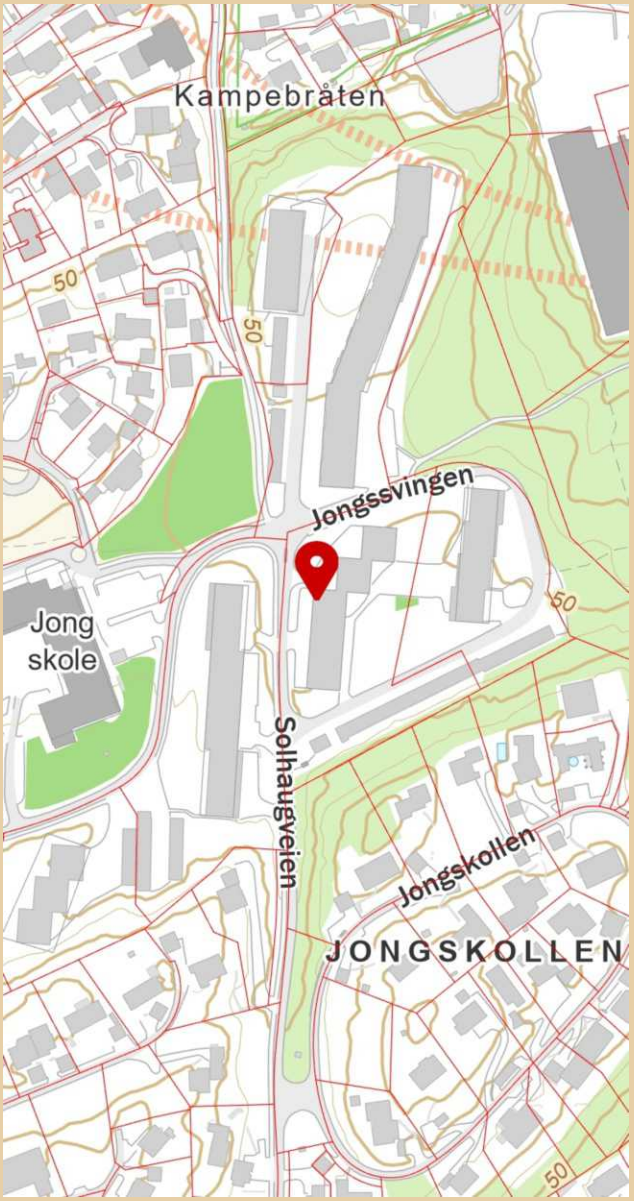
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

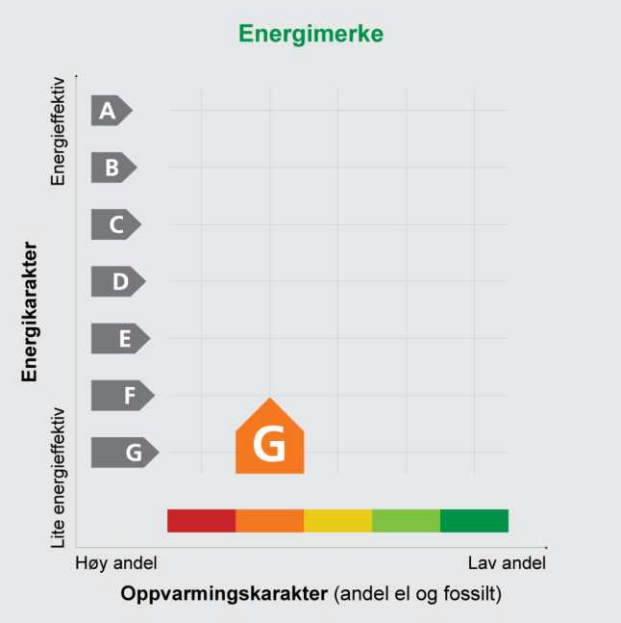
- Egen bil
- Tog



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Solhaugveien 87
Postnr	1337
Sted	SANDVIKA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	49
Bnr.	129
Seksjonsnr.	36
Festenr.	
Bygn. nr.	6689329
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2021-1240548
Dato	23.03.2021



Innmeldt av	Andrea Støren

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.energimerking.no**

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 tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1967
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solhaugveien 87
Postnr/Sted: 1337 SANDVIKA
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 23.03.2021 07:26:46
Energimerkenummer: A2021-1240548
Ansvarlig for energiattesten: Andrea Støren
Energimerking er utført av: Andrea Støren

Gnr: 49
Bnr: 129
Seksjonsnr: 36
Festenr:
Bygnnr: 6689329

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Boligopplysninger:

Jongskollen Boligsameie V		Vår ref.:	77/36
SOLHAUGVEIEN 87		Type:	Sameie
1337 SANDVIKA		Eiere:	Ingvild Sandnes Kessel, Eirik Sandnes Kessel
Organisasjonsnr:	975 488 993	Seksjonsnr:	36

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 6 246

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 169
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 096
	AVDRAG LÅN	981

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Lån):	190 715	Gjeld siste årsoppg.:	194 252
Klient ajourf. Lån:	7 628 622,03	Klient gj. s. årsoppg.:	7 770 100

Spesifikasjon av Lån:

Lånenummer: 12120258433, DnB Bank ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 22.04.2025: 7.1% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 71
- Saldo per 22.04.2025: 2 094 510
- Andel av saldo: 52 363
- Første termin/første avdrag: 16.04.2011 (siste termin 16.03.2031)

Lånenummer: 12133595897, DnB Bank ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 22.04.2025: 7.1% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 197
- Saldo per 22.04.2025: 5 534 113
- Andel av saldo: 138 353
- Første termin/første avdrag: 20.10.2016 (siste termin 20.09.2041)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Roar Skaje
Adresse:	Solhaugveien 91
Postnr/-sted:	1337 SANDVIKA
E-post:	jongskollenv@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	194 252	Andre inntekter:	82
Annen formue:	18 824	Utgifter:	14 216		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 49/129 - seksjon:36

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Jongskollen Boligsameie V	Vår ref.:	77/36
SOLHAUGVEIEN 87	Type:	Sameie
1337 SANDVIKA	Eiere:	Ingvild Sandnes Kessel, Eirik Sandnes Kessel
Organisasjonsnr: 975 488 993		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441914

HUSORDENSREGLER

for

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE V

Revisjon	Beskrivelse	Dato
1	Omarbeidet og oppdatert, som forslag til sameiermøte 2006	3. mars 2006
2	Som vedtatt på Sameiemøte den 30. mars 2006	31. mars 2006
3	Som vedtatt på sameiermøtet den 22. mars 2011	29. mars 2011
4	Som vedtatt på sameiermøtet den 23. april 2012	8. mai 2012
5	Som vedtatt på sameiermøtet den 27. april 2015	19. juni 2015
6	Som vedtatt på årsmøtet den 06. mai 2019	06. mai 2019

HENSIKT

Disse regler er til for å regulere det å bo i vårt sameie i forhold til naboer, fellesarealer og våre nære omgivelser. Konsekvensene av å unnlate å følge disse er nedfelt i Sameiets Vedtekter.

ORDENSHOLD AV FELLESAREALER

Ordensholdet i Sameiet besørges av

- Beboere / Seksjonseiere
- Innleid vaktmester som ufører spesifiserte oppgaver

I tillegg vedlikeholdes grøntanlegget av en gartner i følge løpende kontakt med Styret.

Beboere / Seksjonseiere

Det er lagt opp til at mesteparten av ordensholdet skal gjøres av Beboere / Seksjonseiere. Ansvaret for ordenshold ligger på Seksjonseier. I de tilfelle at Seksjonen er utleid, er det fortsatt Seksjonseier som har ansvaret for at ordensholdet som påligger seksjonen blir utført.
Seksjonseieren har Ordenstjenesten en uke av gangen. Styret påser at liste er oppslått på oppgangstavla i inngangspartiet. Ordenstjenesten omfatter følgende:

- Feie/spyle trapp og inngangsparti
- Vaske oppgang (for tiden er dette satt bort til eksterne)
- Sekker i søppelrom
- Skifte pærer/lysrør (for tiden er dette satt bort til eksterne)

Låsing av gangdør

Av sikkerhetsgrunner skal alle utgangsdører være låst.

Innleid Vaktmester

Sameiet har for tiden engasjert en vaktmester som har følgende oppgaver:

- Sjekke og evt skifte defekte lyspærer / lysrør ukentlig.
- Holde orden i søppelrommene

- Bære ut papir i forbindelse med papirinnsamling.

AVFALLSHÅNDTERING

Sameierne skal til en hver tid kjenne til og følge Bærum Kommunens gjeldende regler og forskrifter om renovasjon som berører vårt sameies avfallshåndtering.
Dette inkluderer, og er ikke begrenset, til enhver tid gjeldene regler for kildesortering, bruk av godkjente søppelsekker, mengde, etc.

Den mengde husholdningsavfall som hver seksjon har anledning til å kaste skal begrense seg til 1/40 del av det som kjøres bort av den kommunale renovasjon for vårt sameie, regnet ut fra volum.
(For tiden betyr dette at hver seksjon kan maksimalt fylle opp en kommunal søppelsekk pr uke, mars 2006).

Husholdningsavfall skal legges i søppelsekkene, emballert / pakket inn og ikke løst i sekkene. Sekkene skal ikke benyttes til annet formål, eller annet type søppel, foreksempel materialer fra oppussing etc.

Kildesortering (omfatter for tiden, mars 2006):
Papir/papp og plastemballasje legges i egne sekker i søppelrommene. Matemballasje skal skylles.
Metall og glass skal bringes til egne containere utplassert i kommunen.
Miljøavfall som hvitevarer, elektronikk, kjemikalier, maling, etc skal bringes til spesialdeponier.

Orden i søppelrommet: Det er ikke anledning til å hensette avfall på gulvet i søppelrommet.

Søppelsjakten skal ikke benyttes.

FELLESROM I KJELLEREN

Med "Fellesrom i kjelleren" menes de arealer som er utenfor bodene.
Det er **ikke** adgang til å hensette/lagre ting i fellesarealet i kjelleren. Dersom dette likevel skjer, så vil sakene bli fjernet - uten varsel.

Varme

I kjellerrommene er det varmeovner. Hensikten med disse er å holde kjelleren frostfri gjennom vinteren.

VENTILASJON

Teknisk beskrivelse

Ventilasjonen er basert på tre avtrekkspunkter i hver leiligheten. Disse punkter er koblet sammen til to felles avtrekksvifter på taket.
Til-luften besørges av åpninger over vinduer og / eller separate ventilasjonsåpninger der dette finnes.

Dette systemet kalles undertrykks ventilasjon, er tilnærmet i samme utførelse som da blokka sto ferdig i 1966, og skiller seg fra moderne ventilasjonsanlegg der det er et svakt overtrykk i leilighetene.

Vær oppmerksom på følgende:

Friskluftttilførselen kan reguleres. Stenges åpningene beregnet for til-luft (for eksempel for å unngå trekk om vinteren) begrenser man friskluftttilførselen til leiligheten og de som oppholder seg der. Dette kan også medføre at undertrykket øker og at røyk suges ut fra ovn/peis.

Undertrykket i leiligheten reguleres ved a) til-luft åpningene og b) innstilling av dysene ved de tre avtrekkspunktene (kjøkken/bad/vaskerom). Det er viktig å merke seg at blir undertrykket i leiligheten så stort at det overvinner den naturlige trekken fra pipeløpet, kan det suges røyk og sot ut fra peisen / ovnen. Dette problemet er størst i de øverste etasjene.

Dysene i avtrekkene er til for å regulere / begrense utsuget av luft fra leiligheten. Fjernes disse dysene vil a) undertrykket i leiligheten øke drastisk, med fare for at røyk suges inn i stua fra pipa, og b) avtrekket fra de nærmeste naboene over / under nesten opphøre.

Begrensninger

Grunnet ventilasjonssystemets konstruksjon er det **IKKE** tillatt å:

- koble kjøkkenventilator til ventilasjonskanalen
- koble tørketrommel til ventilasjonsanlegg
- fjerne dysene fra avtrekkspunktene

GRILLING

Bruk av elektrisk grill på verandaen er tillatt.
Bruk av kullfyrt grill på verandaen er ikke tillatt.
Om bruk av gass fyrt grill: Det finnes forskrifter i dag som regulerer bruk av gass i leiligheter som våre. Imidlertid gjøres det oppmerksom på at våre verandaer ikke er drenert (for vann). En evt gasslekkasje på verandaen kan være uheldig da gassen som er tyngre enn luft, kan sive inn i leiligheten og medføre eksplosjonsfare.

PARKERING

Parkering på sameiets fellesareal er forbudt for andre enn sameierne, med mindre annet følger av offentligrettslige regler eller styret har gitt særskilt tillatelse. Sameierne kan imidlertid gi gjester tillatelse til å parkere under forutsetning av at gjestene er kjent med og har akseptert parkeringsbestemmelsene. En sameier er solidarisk ansvarlig med sin gjest for at parkeringsbestemmelsene overholdes.

Med «gjester» menes i parkeringsbestemmelsene også håndverkere og andre som leverer tjenester eller varer. Med «sameier» menes i parkeringsbestemmelsene også leietaker som er godkjent etter vedtektenes § 3.

Parkeringen skal skje på oppmerkede felt. Kortvarig parkering utenfor oppmerkede felt, eksempelvis ved bilvask eller varelevering, kan skje forutsatt at kjøretøyet ved behov kan flyttes umiddelbart og forutsatt at hensynet til forhold som sikkerhet, brøyting, uhindret tilkomst til oppgang og carporter samt adkomst for utrykningskjøretøy, varelevering og

renovasjonsbiler er ivaretatt.

De oppmerkede parkeringsplassene er ment å gi sameiet en parkeringsfleksibilitet som supplement til de faste plassene sameierne disponerer. Denne fleksibiliteten og muligheten for å tilby parkering for gjester forutsetter en viss sirkulasjon. Kjøretøy som skal stå parkert over lengre tid bør derfor parkeres i garasje, carport eller langs veien mv. Alle anmodes om å ta hensyn til at andre kan ha større behov for å parkere nær oppgangene.

De oppmerkede parkeringsplassene er forbeholdt personbiler. Tilhengere, campingvogner, campingbiler, større varebiler o.l. kan parkeres inntil et døgn.

Det er kun tillatt å parkere kjøretøy som er i bruk. Hensetting av kjøretøy av en lengde eller på en måte som må anses som oppbevaring eller lagring er ikke tillatt. Dette omfatter blant annet delebiler og bilvrak.

Ved parkering i strid med parkeringsbestemmelsene kan styret rekvirere borttauing for eierens regning og risiko. Før rekvisisjon skal styret ha gjort et rimelig forsøk på å varsle bileieren. En avskiltet bil kan imidlertid borttaues uten varsel dersom den har stått parkert i mer enn 14 dager. Styret kan samtykke til unntak fra parkeringsbestemmelsene ved særskilt og midlertidig behov.

HUSRO

Generelt

Dette punkt er til for å begrense støy på en slik måte at det ikke skal være til sjenanse for naboene. Det er relativt lytt mellom seksjonene. Derfor henstilles det til å ta hensyn.

I tidsrommet 2300 – 0700 skal det være ro i huset. På søndager og helligdager skal det være stille.

Støyende virksomhet i seksjonen er ikke tillatt foruten i tidsrommet 0700 – 1930 på hverdager, 1000 – 1800 på lørdager.

I de tilfeller der det forventes støy som kan sjenere, skal man informere om dette på oppslagstavlen i inngangspartiet.

For omfattende rehabiliterings- og oppussingsarbeider gjelder særskilt:

Tidsrom:

Rehabiliterings- og oppussingsarbeider som medfører støyende arbeider i seksjonen, så som pigging av badegulv, slissing av kanaler, boringer i betong og lignende, skal kun utføres mandag til fredag i tidsrommet 08.00 – 17.00 og ikke på offentlige fridager.

Nabovarsel:

Styret skal varsles og det skal det henges opp nabovarsel på oppslagstavlene i samtlige oppganger i blokka minst tre dager før slike arbeider starter. På oppslaget skal det angis når arbeidene skal igangsettes, når de forventes å være avsluttet, kontaktopplysninger, samt evt. andre relevante opplysninger. Ikke varslede arbeider kan bli pålagt stanset av styret.

HUSDYR

Husdyrhold skal godkjennes av styret i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

SKILT

Postkasse- og ringeklokke skilt bestilles av styret når noen flytter inn og utleveres til beboer. Skiltene skal være montert innen tre uker etter mottak. Ved behov for hjelp kan vaktmester kontaktes.

SAMEIEVEDTEKTER

for

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE V

(Endret på sameiermøte 24.04.1991, 30.03.1998, 26.04.1999, 30.03.2006, 12.04.2007, 22.09.2011 30.04.2014 og 04.04.2018.)

§ 1
Innledning

Eiendommen Solhaugveien 83, 85, 87, 89 og 91 gnr. 49, bnr. 129 og 4/20-deler av fellesarealet gnr. 49 bnr. 136 i Sandvika, Bærum, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 15. april 1975 delt opp i 40 eierseksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra A/S Jongskollen Byggeselskap V, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne og overdragelse av eierseksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Så lenge A/S Jongskollen Byggeselskap V er registrert, kan overdragelse av en seksjon kun skje sammen med transport av en aksje i selskapet.

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

§ 2
Seksjon

Til enhver eierseksjon hører eksklusiv bruksrett til en bolig og to boder i kjelleren samt en biloppstillingsplass enten med påstående garasje, som eies av vedkommende som disponerer plassen (bilplassene 17-33, 35 og 36, 38-42), eller med carport (bilplassene 1-15) eller uten overdekning (bilplass 43). Bilplassene 16, 34 og 37 med påstående garasje og 44 og 45 uten garasje eies i sameiet og disponeres av styret, plassene 16 og 34 fortrinnsvis til utleie, 37 til redskaper e.l. eller utleie, mens plassene 44 og 45 fortrinnsvis skal brukes til gjesteparkering.

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

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i Jongskollen Boligsameie V.

Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Unntak gjøres for juridiske personers etablerte eiendomsrett i sameiet pr. 26.04.99, dog slik at avhendelse av slike seksjoner kun kan skje til fysiske personer. Denne regel er ikke til hinder for rett til å erverve seksjoner i boligsameiet for offentlige organer eller andre juridiske personer som listet opp i eierseksjonsloven §23 annet ledd.

Til enhver eierseksjon hører 1/40-del av 4/20-deler av det tingsrettslige realsameiet gnr. 49 bnr. 136 i Bærum. Dette areal benyttes og utnyttes i overensstemmelse med vedtak som blir truffet mellom sameierne av arealet. Styret i Jongskollen Boligsameie V har ugjenkallelig fullmakt til å representere boligsameiets eiere i fellesarealsameiet.

§ 3
Overdragelse og bortleie

Seksjonseierne har rett til å overdra og pantsette sin eierseksjon i henhold til de ovennevnte dokumenter og bortleie boligen. For fremtiden må det dog kun opprettes tidsbestemte leiekontrakter med maksimal lengde på fem år.

Overdragelse og bortleie skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn. Nekter styret å godkjenne overdragelsen, skal det gi overdrageren og erververen skriftlig melding om dette innen 30 dager etter mottakelsen av ansøkningen om godkjennelsen. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom anke til årsmøtet ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt ovenfor, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Boligen må kun brukes til beboelse.

§ 4
Forkjøps-, løsnings- og oppløsningsrett

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

§ 5
Seksjonseierens plikter

Seksjonseieren skal vedlikeholde den bolig med bod og carport/garasjeplass han har eksklusiv bruksrett til slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

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

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

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen, utfylt med reglene i eierseksjonsloven § 32, skal erstatte direkte og indirekte tap dette påfører andre seksjonseiere slik dette følger av reglene i eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 6, utfylt med reglene i eierseksjonsloven § 33, er seksjonseieren erstatningsansvarlig slik dette følger av reglene i eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, sameiets vedtekter samt eventuelle husordensregler.

§ 6
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med denne paragrafen, utfylt med eierseksjonsloven § 33, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjoner utføre vedlikeholdet selv.

Et sameie som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen, skal erstatte direkte og indirekte tap dette påfører seksjonseiere gjennom skader på bruksenhetene slik dette følger av reglene i eierseksjonsloven §§ 35 og 36.

§ 7
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV-antenne/parabol eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan treffes bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrører markiser og lignende.

§ 8
Fellesutgifter/fellesinntekter

Til dekning av felleskostnader, herunder omkostninger til drift og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, offentlige avgifter, forsikringer, administrasjon, eventuelt vaktmester, betaler hver seksjonseier 1/40-del av de samlede budsjetterte utgifter inklusive eventuelle avsetninger for disposisjonsfond med månedlige beløp (omkostningstilskudd)

forskuddsvis innen den 1. i hver kalendermåned etter fastsettelse av styret.

Eventuell forhøyelse trer i kraft med minst en måneds varsel. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Ved forsinkelse belastes morarenter etter høyeste lovlige sats i forbrukerforhold i lov om renter ved forsinket betaling av 17.12.1976.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9
Styret

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Det er adgang til gjenvalg. Hvis to i løpet av styreperioden trer ut av styret, velges nye medlemmer på et dertil innkalt ekstraordinært årsmøte.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

§ 10
Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøtet ledes av styrets leder.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest 21 dager før årsmøtet. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen representerer minst 10 % av stemmene skriftligkrever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

<u>På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:</u>

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 11
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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

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

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål fra eller til boligenhet for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd, annet punktum.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap utover 5% av årlige fellesutgifter. Hvis slike tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket imidlertid bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i sameier

For vedtak i saker som er nevnt i eierseksjonsloven §§ 54 annet ledd, 60 første ledd og 67 sjette ledd kreves enstemmighet blant alle seksjonseierne.

Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven,

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§ 12
Pantesikkerhet

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

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. eierseksjonsloven § 29 fjerde ledd.

§ 13
Mislighold

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tråd med bestemmelsene i eierseksjonsloven § 38.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter bestemmelsene i eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter første avsnitt om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Det kan likeledes kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 14
Ved nybygg etter brann eller sanering

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

§ 15
Tvister

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

§ 16
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Oslo, den 15. april 1975.

Jongskollen Boligsameie V



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie V

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

Jongskollen Boligsameie V

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie V

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie V

Tid: torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
Sted: Personalrommet - 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 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 130.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensregler - Punkt 6

"Ved innflytting dekkes skiltene av sameiet, ved senere bestilling blir dette belastet bestiller."

Forslag til vedtak: Styrets forslag til nye husordensregler vedtas.

6. Saker fra beboere

6.1 Innføring av IN-ordning i sameiet

"Min begrunnelse er dels at dette lånet nå er såpass lite i forhold til leilighetens verdi, at de fleste av eierne vil kunne nedbetale lånet helt eller delvis. Lånet har en effektiv rente som ligger ca 2 % høyere enn et vanlig 1. prioritets boliglån. Renter og omkostninger utgjør nå mer enn avdraget."

Kostnaden ved innføring av IN-ordning er oppgitt til kr. 11000, men på sikt vil alle omkostninger falle bort når lånet er slettet

Se vedlegg om IN ordning.

Forslag til vedtak: Forslag om IN-ordning innføres.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Roar Skaje
Styremedlem, Mari Bakken
Styremedlem, Geir Frykholm
Varamedlem, Ragnhild Hagen Strand

8.1 Valg av styreleder

Roar Skaje, ikke på valg

8.2 Valg av styremedlemmer

Mari Bakken, ikke på valg

Geir Frykholm, på valg

8.3 Valg av varamedlemmer

Ragnhild Hagen Strand, på valg

8.4 Valg av valgkomité

Ivaretas av sittende styre.

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

Med vennlig hilsen
Jongskollen Boligsameie V
Styret

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE V
Organisasjons nr. 975 488 993

Styrets orientering om året som har gått

1. TILLITSVALGTE
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:
Roar Skaje

Styremedlemmer.:
Geir Frykholm
Mari Bakken

Varamedlem.:
Ragnhild Strand

Valgkomité:
Styret

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Sameiets revisor er KPMG AS, Svein Wiig.

3. ARBEIDSMÅTE
Styret har kommunisert fortløpende digitalt og fysisk, deltatt på flere befaringer, flere møter hos ABBL og gjennomført seks ordinære styremøter og flere uformelle møter når dette skrives.

4. KOMMUNIKASJON MED SEKSJONSEIERE OG BEBOERE
Det har i styreperioden vært utstrakt kommunikasjon med seksjonseiere og beboere. Styret opplever at det er effektivt å ta kontakt direkte med styremedlemmene. Det er nå tatt i bruk digital portal og en Facebook side, som det vil kommuniseres på. På platformen er det lagt til rette for et felles kontaktpunkt.

For øvrig er styret svært tilfreds med gjennomføringen av dugnaden, og merket seg god innsats og sosiale gevinster.

5. BYGNINGER
Sameiet består av 40 eierseksjoner. Sameiets eiendom har matrikkelnummer gårdsnr. 49 bruksnr. 129 i Bærum kommune.

6. FORSIKRINGER
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441914

Forsikringen er en fullverdiforsikring, dvs. 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, fortrinnsvis til skade@abbl.no eller 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.

7. OVERDRAGELSER

Det er i styreperioden godkjent 2 overdragelser av eierseksjoner.

Styret minner om at både overdragelse og utleie av seksjon forutsetter godkjenning av styret i tråd med vedtektene.

8. ÅRSOPPGAVE, ANDEL AV BOLIGSAMEIETS SKATTEMESSIGE BELØP

Seksjonseierne skal fra ABBL ha fått tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Årsoppgaven tas hvert år vare på og sjekkes mot skattemeldingen.

9. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr. 79.003,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

BUDSJETT FOR 2025 – FELLESKOSTNADER.

Etter en gjennomgang med vår forretningsfører fra ABBL våren og høsten 2024 så vi at den økonomiske situasjonen for sameiet kunne komme til å bli noe utfordrende. Dette sett i sammenheng med sterkt økende kommunale avgifter og generelt økte kostnader samt at vi har noen vedlikehold som står for tur. Styret besluttet i styremøte å øke felleskostnadene med 5 % med virkning fra 01.01.2025. Styret mener økningen i felleskostnader normalt bør ligge litt i overkant av årlig økning i konsumprisindeks, med mindre prosjekter eller uforutsette utgifter tilsier noe annet. Den forholdsvis store økningen i år igjen skyldes blant annet økning av kommunale avgifter med 15%, byggevareindeks med 8,9%, høye finanskostnader og generelle prisøkninger samt å opprettholde en forsvarlig drift.

Styret har lagt opp til et balansert budsjett for 2025 som samtidig er ment å gi rom for videreføring av en aktiv oppfølging av tiltak og prosjekter. Styret observerer kostnadsnivået ved øvrige kringliggende sameier, og ligger omtrentlig på samme nivå når det gjelder leien.

Styret jobber hele tiden med å redusere sameiets faste kostnader der det er mulig.

10. UTDRAG FRA STYREPERIODEN

I perioden har styret hatt fem styremøter , mange uformelle møter, flere møter hos ABBL, kommunikasjon på telefon, mail og andre digitale plattformer. Mye av styrets arbeid er ikke synlig, men knytter seg blant annet til oppfølging av mange henvendelser fra seksjonseierne, økonomioppfølging, kontakt med nabosameier, løpende kontakt med forretningsfører, tekniske rådgivere, faste tjenesteytere, samtaler med eiendomsmeglere ifm eiendomsoverdragelser, entreprenører som har og skal utføre oppdrag for oss.
Styret har også brukt mye tid å opprette et samarbeid med sameiene bak og foran.
Og vi har i den senere tiden hatt jevnlig kontakt med nabosameiene.

Bak i forbindelse med etablering av og ferdigstilling av nytt elbilanlegg. Det var et ønske fra vår side å ha de med nå så vi kan fordele kostnader ifm graving mm. Dette fikk vi med nabosameiet på.
Sandkassen har vært en del av dugnadsarbeidet. Vi har nå inngått en avtale der vi og nabosameiet II skal skifte ut sanden annethvert år i kassene, nabosameiet II starter i år og vi fortsetter i 2027 osv.

Foran har vi hatt kontakt i forbindelse med at de har to garasjer i vår garasjerekke. Her jobber vi nå med å finne ut kostnadene på infrastrukturen til el-bil laderne som de skal dekke.

Styret besluttet at skadene på gavlvegg etter arbeidene utført av Kaasa AS i 2019, ikke var noe vi kom videre med og valgte da å leie inn Bærum Malermesterforretning a/s for å utføre oppdraget. De utførte dette oppdraget på en meget tilfredstillende måte. De utførte også en del små reparasjoner og flekking av sår på veggene for å få gjøre det litt hyggeligere rundt oss.

Styret har i lang tid jobbet med å få satt opp el-bil anlegg som nå endelig er i full drift
Det er også mulighet for de som ikke har etablert ladere å få dette etter ettermontert i garasje eller carport for rundt kr 20.000,-

Det ble også montert 2 stk el-bil ladere i fellesladere ved garasjerekkene, disse er tydelig merket med skilt. Disse laderne kan brukes av alle som har behov for å lade.

Vi oppfordrer alle til å kommunisere på styremail, jongskollenv@gmail.com

Det er også blitt etablert en Facebook side som dere gjerne kan benytte
https://www.facebook.com/groups/923688972698513/

Styret har også utført mange vaktmester-oppgaver. F.eks bytter pærer, skiftet ut defekte utelamper, skaffet og skiftet nødvendige lysstoffrør i oppganger, måkt snø i samarbeid med flere i sameiere. Oppfordrer gjerne alle til å utføre lignende oppgaver og gjerne i fellesskap utenom dugnaden. Nevner særlig ekstra innsats fra mange ved snømåking foran blokka og rundt bilene. Foran blokka og rundt bilene gjorde at det ble lettere og bedre å parkere hos oss i vinter, som tidligere har vært en utfordring.

Styret mener det er grunn til å tro at det vil bli et høyt aktivitetsnivå i neste styreperiode også.

Styret har valgt å prioritere en helhetlig gjennomgang av pipeviftene pga støyproblematikk og innslag av røyk i flere leiligheter. Vi har startet med å byttet ut fem vifter i forrige periode og en i denne perioden, dette med meget gode resultater. Det vil bli gjort en løpende vurdering av de resterande viftene som vil bli skiftet ut etter behov. Taket ligger inne i vedlikeholdsrapporten som en prioritert oppgave. Styret har fått en indikasjon på at dette må taes innen noen år. Styret jobber videre med dette.

Styret har tidligere varslet arbeid med å gjennomgå, reforhandle eller skifte ut avtaleforhold med sameiets faste leverandører. gartnertjenester og snømåking vi prisutsettes for å se om det er noe penger å spare.

En av garasjene som sameiet eier vil fortsatt bli brukt til oppbevaring av alt utstyr styret og sameiet har behov for. Sameiet eier en rekke redskaper som river, koster, spader trillebårer, snøredskap mm.

Styret skal bytte alle låsene på dører under trappen i alle oppganger. Dette pga. at det er krav til låser slik at alle elektrikkere skal kunne ha tilgang til sikringsskapet for oppgangen.

Det skal også monteres en godkjent stige for å komme seg opp på taket. Låser og stige er innkjøpt, det står bare igjen å montere.

Det står fortsatt på sameiets arbeidssliste å utbedre skifer.

Maling av garasjene på dugnad er og med i planen er planlagt samtidig periode som det er dugnad.

Skilt som regulerer parkeringen på sameiets område rundt garasjene er bli gjort mer tydelig, så det ikke er usikkerhet om hvem som kan parkere der. Disse legger til rette for borttauing dersom det er et virkemiddel styret ønsker å benytte.

I tidligere styreperiode var det bestemt at avfallsbeholderne skulle plasseres i skap. Styret jobber videre med å finne en løsning som alle kan være fornøyd med.

Det er montert en vifte på pipene og satt opp en armatur for test i gangen i nr. 83

11. VEDLIKEHOLDSPLAN – 5-ÅRS PERIODE:

ABBL vil i år utarbeide en ny vedlikeholdsrapport som skal gjelde for fem nye år. Rapporten er ikke utformet slik at all form for vedlikehold i rapporten bør eller må utføres i løpet av perioden. Rapporten blir hensyntatt i styrets langsiktige arbeid, og antyder viktighetsgrad samt når utbedring og vedlikeholdstiltak bør igangsettes. Den overordnede vurderingen i rapporten er som følger:

«Sameiet har drevet et jevnt og systematisk vedlikeholdsarbeid. Boligmassen fremstår i bra stand, alderen tatt i betraktning. Hovedutfordringen til boligsameiet ligger mye i at de har en stor boligmasse hvor alderen fordrer et jevnt vedlikehold for å opprettholde forventet standard.»

I tillegg til arbeid som allerede er utført eller under utførelse, fremhever rapporten særlig pipebeslag og tak. Noen av pipebeslagene er allerede tatt. Som nevnt over er taket et prosjekt styret vil jobbe videre med.

Det er blitt etablert et HMS-system via ABBL som styret er forpliktet til å følge opp.

***

Bærum 12. mars 2025

Resultatregnskap Jongskollen Boligsameie V, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 747 040	2 338 920	2 747 022	2 997 975
Annen driftsinntekt	2	7 366	3 250	38 800	12 000
Sum inntekter		2 754 406	2 342 170	2 785 822	3 009 975
Kostnader					
Lønnskostnad	3	148 330	100 123	146 500	148 330
Kostnad lokaler	4	934 109	1 038 229	1 001 000	1 081 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	5 248	13 378	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	285 497	218 101	100 000	100 000
Periodisk vedlikehold	7	28 835	0	250 000	50 000
Påkostning, rehabilitering, investering	8	172 225	0	0	0
Annen driftskostnad	9	535 759	602 761	524 986	545 100
Sum kostnader		2 110 003	1 972 591	2 022 486	1 924 430
Resultat før finansielle poster		644 403	369 579	763 336	1 085 545
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	3 263	17 915	16 000	16 480
Finanskostnad	11	568 663	517 509	570 000	527 565
Sum finansielle poster		-565 401	-499 594	-554 000	-511 085
Årsresultat		79 003	-130 016	209 336	574 460

Balanse Jongskollen Boligsameie V, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		5 996	9 996
Andre fordringer	12	0	129 764
Sum fordringer		5 996	139 760
Bankinnskudd, kasse o.l	13	1 116 530	1 132 446
Sum omløpsmidler		1 122 526	1 272 206
Sum eiendeler		1 122 826	1 272 506

Balanse Jongskollen Boligsameie V, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-7 036 663	-7 115 666
Sum egenkapital		-7 036 663	-7 115 666
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	7 770 101	8 249 803
Sum langsiktig gjeld		7 770 101	8 249 803
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		316 941	59 797
Forskudd innbetalinger		50 260	58 134
Annen kortsiktig gjeld	17	22 187	20 437
Sum kortsiktig gjeld		389 388	138 369
Sum gjeld		8 159 489	8 388 172
Sum egenkapital og gjeld		1 122 826	1 272 506

Jongskollen Boligsameie V

Sted:_____, dato:_____

Roar Skaje	Geir Frykholm	Mari Bakken
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 735 440	1 469 040	1 713 022	2 000 975
Avdrag ordinære lån	454 800	484 640	464 000	471 000
Renter ordinære lån	556 800	385 240	570 000	526 000
Sum	**2 747 040**	**2 338 920**	**2 747 022**	**2 997 975**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	6 000	3 250	6 800	12 000
Strøm el-bil	1 366	0	0	0
Tilskudd lekeplass	0	0	32 000	0
Sum	**7 366**	**3 250**	**38 800**	**12 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	130 000	87 750	130 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	18 330	12 373	16 500	18 330
Sum	**148 330**	**100 123**	**146 500**	**148 330**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	551 762	490 405	562 000	645 000
Vaktmestertjenester	0	46 020	0	0
Lys, varme, energi	219 957	240 545	250 000	240 000
Renhold	46 647	100 067	45 000	46 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	6 163	3 500	0	0
Sommer- og vinterkostnader	109 581	157 692	144 000	150 000
Sum	**934 109**	**1 038 229**	**1 001 000**	**1 081 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	5 248	13 378	0	0
Sum	**5 248**	**13 378**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	169 765	197 216	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	6 304	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	105 731	4 581	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	100 000
Forsikringsskadesaker	10 000	10 000	0	0
Sum	**285 497**	**218 101**	**100 000**	**100 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	28 835	0	250 000	50 000

Note 8 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ladeanlegg	172 225	0	0	0
Sum	172 225	0	0	0

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	106 541	101 204	108 000	112 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	80 688	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	398	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 202	2 977	3 500	3 600
Elektroniske fellesavtaler	263 448	241 207	263 500	270 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	10 000	10 000	10 000	11 000
Gave, ikke fradragsberettiget	2 993	498	0	0
Kontingent boligbyggelaget	0	500	500	500
Forsikringspremie	134 486	153 325	134 486	140 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	7 140	5 508	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 458	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	5 549	3 998	2 000	5 000
Sum	**535 759**	**602 761**	**524 986**	**545 100**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	2 190	3 134	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	1 030
Renter plasseringskonto	1 072	0	0	0
Finansinntekt	0	14 781	15 000	15 450
Sum	**3 263**	**17 915**	**16 000**	**16 480**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	568 663	517 509	570 000	527 565
Sum	**568 663**	**517 509**	**570 000**	**527 565**

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	0	129 764
Sum	**0**	**129 764**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 116 530	1 132 446
Sum	**1 116 530**	**1 132 446**

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-7 115 666	-6 985 650
Fra årets resultat	79 003	-130 016
Sum annen egenkapital	-7 036 663	-7 115 666
Sum egenkapital	-7 036 663	-7 115 666

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

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	2 190 403	2 464 077
Gjeldsbrevlån	5 579 698	5 785 726
Sum	**7 770 101**	**8 249 803**

Det er stilt følgende pant: blanco lån

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Rørrehabilitering	vedlikehold
Lånenummer:	**12133595897**	**12120258433**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2011
Rentesats:	7.10 %	6.85 %
Beregnet innfridd:	20.09.2041	16.03.2031
Opprinnelig lånebeløp:	7 300 000	5 410 478
Lånesaldo 01.01:	5 800 326	2 464 042
Avdrag i perioden:	220 628	273 674
Lånesaldo 31.12:	**5 579 698**	**2 190 368**
Saldo 5 år frem i tid:	4 538 037	518 739

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120258433	40	54 759	2 190 360
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133595897	40	139 492	5 579 680

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Påløpte renter	19 787	20 437
Utleggskonto	2 400	0
Sum	**22 187**	**20 437**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Disponible midler per 01.01 IB	1 133 837	1 745 355
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	79 003	-130 016
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-465 280	-466 936
Årets endring disponible midler	-386 277	-596 952
Disponible midler UB	733 138	1 133 837

Resultat og balanse med noter for Jongskollen Boligsameie V.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jongskollen Boligsameie V

Styreleder	Roar Skaje (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Mari Bakken (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Geir Frykholm (sign.)	28.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Jongskollen Boligsameie V

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5XS0H-9NFTI-RMHQA-L9T5X-04G6A-9X3WH

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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: 5XS0H-9NFTI-RMHQA-L9T5X-04G6A-9X3WH

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 07:23:18 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5XS0H-9NFTI-RMHQA-L9T5X-04G6A-9X3WH

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

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

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

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

Husordensregler for Jongskollen Boligsameie V.

1. Formål og omfang

- Hensikten med husordensreglene er å verne om sameiets eiendom, sikre gode naboforhold og et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Hver enkelt seksjonseier og beboer er ansvarlig for at disse reglene blir overholdt.
- Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet, beboere så vel som besøkende.
- Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes.

2. Aktiviteter og støynivå

- Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere. Dette er et eldre bygg, og det er lytt mellom leilighetene.
- Det skal være ro i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager. I helgene og på helligdager mellom kl. 23:00 og 08:00. Det skal ikke gjennomføres aktiviteter som virker forstyrrende på nattesøvnen, eller som på annet vis er sjenerende for omgivelsene. Se for øvrig lov om helligdager:

  Lov om helligdager og hel ligdagsfred – Lovdata
- Ved større sammenkomster/fest skal naboene varsles i god på forhånd med oppslag i trappeoppgangen/facebooksiden på oppslagstavlen.
- Det er ikke tillatt å sparke ball på husveggene eller mellom biloppstillingsplassene.

3. Bruk av boligen (og eventuelle tilknyttede arealer).

Eierseksjonen skal brukes til bolig, og på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Det må ikke monteres avtrekksvifter i boligen som kobles til det felles ventilasjonsanlegget. Det vil føre til tilbakeslag i naboleiligheter og utgjør en ekstra fare i tilfelle brann.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon av boligen.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer om det er forsikringsdekning for skaden og om bygningen kan være skadet.

- Dersom skade oppstår, skal beboer forsøke å begrense skaden mest mulig, f.eks. ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Sameiets forsikringer dekker bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.
- Det er ikke tillatt å lade bil med vanlig stikkontakt. Det er kun lov å lade bil i sameiet på godkjente elbilladere. Ta kontakt med styret ved behov for dette.

4. Bruk av balkongene

- Ved matlaging på balkongene er det kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill. Matlaging på balkong er ikke tillatt i tidsrommet 22:00 til 07:00. Beboerne oppfordres til å vise hensyn ved matlaging og røyking på balkongen.
- Ved oppbevaring av gass på balkong skal det installeres en FG-godkjent gassalarm på balkongen, da gasslekkasje kan medføre brann-/eksplosjonsfare.
- Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer er ikke tillatt.
- Beboerne skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke benyttes til permanent oppbevaring av gjenstander eller rot som ødelegger inntrykket av sameiets fasade. Balkongene er viktig som rømningsvei i tilfelle brann, og må også av denne grunn holdes åpne og tilgjengelige.
- Tøy som luftes eller tørkes på balkongen skal ikke henges høyere enn balkongkanten.
- Klær og annet tøy må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser.

6. Postkasser og skilt.

- Seksjonseier og -leier har ansvar for å bestille navneskilt. Det er ikke tillatt å skrive på postkassene eller sette opp egenproduserte skilt. Dette vil bli fjernet og omkostningene fakturert beboer. Ved innflytting dekkes skiltene av sameiet, ved senere bestilling blir dette belastet bestiller.
- Postkassene er sameiets eiendom og skal ikke endres på.
- Dersom det blir behov for nye skilt ved flytting og nye beboere, skal skilt bestilles direkte fra styret jongskollenv@gmail.com
- Beboer har selv ansvar for at navn er korrekt. Det skal være samme navn på postkasse som på ringeklokke. Ved utleie vil utleier faktureres.
- Alle som bruker sameiets postkasser har ansvar for å gjøre seg kjent med reglene.

7. Fellesarealer.

- Sykler, sportsutstyr, leker og andre gjenstander skal ikke plasseres i trappeoppganger, kjellere eller i områder utenfor seksjonseiernes boder, men i egne boder eller på an-

viste plasser. Styret skal påse at disse reglene overholdes av hensyn til fremkommeligheten for brannvesenet, se nærmere: Forskrift om brannforebygging - Kapittel 2. Forebyggende plikter for eieren av byggverk - Lovdata.

- Brennbart eller brannfarlig materiale skal ikke plasseres eller oppbevares i rømningsveiene, dvs. i fellesarealer, trapper eller trappeoppganger. Gassflasker skal ikke oppbevares i boder eller fellesarealer, men på balkong.
- Alle seksjoner skal ha tilstrekkelig antall brannvarslere og slukningsutstyr. Batterier i brannvarslere testes regelmessig og pulverapparat bør vendes regelmessig.
- Rømningsveiene via balkongene må ikke blokkeres på noen måte.
- Søppelkassene skal kun benyttes til husholdningsavfall. Avfallet sorteres og kastes i samsvar med merkingen på søppelkassene, og etter de regler som gjelder i kommunen for bl.a. farlig avfall og elektronikk mv. Pappkartonger brettes sammen før de legges i søppelkassen.
- Følgende må aldri kastes i søppelkassene: aske, sigarettstumper og oljet avfall eller avfall som inneholder bensin eller andre brannfarlige væsker.
- Fellesdører skal alltid holdes låst. Lys slukkes etter bruk i kjeller/loft.

8. Dyrehold

Dyrehold kan tillates så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere skal påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle det skjer skal ekskrementene fjernes umiddelbart.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på husordensreglene anses som mislighold av seksjonseiers forpliktelser og kan medføre reaksjoner for de ansvarlige, eventuelt også sanksjoner.

10. Trivsel og orden i sameiet er et felles ansvar

- Beboere som påfører skader på bygg og eiendeler tilhørende sameiet må erstatte dette.
- Ingen har rett eller myndighet til å rekvirere kostnader til sameiet uten styrets godkjenning. Dette avviker i nødstilfeller.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

12. Nyttige nettadresser for bl.a. vedlikehold mv.

Her finner du bl.a. tips for oppbevaring av gass på veranda, vedlikehold av sluk og avløp mv.

Leilighet (gjensidige.no)

Husordensregler · Husleietvistutvalget (htu.no)

Hvilke husordensregler skal gjelde ved leie? | Huseierne

Dette er reglene for støy i borettslaget | DNB Eiendom

KORT OM FELLESLÅN OG MULIGHET FOR INDIVIDUELL NEDBETALING AV DEN ENKELTES SEKSJONS ANDEL AV FELLESGJELDEN

Individuell nedbetaling av felleslån
Kort om muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dvs at den enkelte seksjonseier, en gang i året, har muligheten til å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Seksjonseiere som innfrir sin andel av lånet vil får redusert de månedlige felleskostnadene med tilsvarende beløp som betjening av lånet.

FORDEL med ordningen
- Den enkelte bestemmer selv om de vil nedbetale sin andel av gjelden
- De som ikke innfrir sin andel ved oppstart vil få anledning 1 gang hvert år
- Lånet følger seksjonen ved overdragelse (gjelder de som ikke innfrir sin andel)
- De som innbetaler sin andel av fellesgjelden utgjør etter dette en mindre risiko for tap ved mislighold for de øvrige

ULEMPE med ordningen
- Långiver gir ingen sikkerhet for de som har betalt ned sin andel av lånet. Og alle hefter fortsatt for lånet.
- Ordningen kan ikke reverseres, men varer ut lånets løpetid
- De som har innfridd lånet kan ikke låne opp igjen
- Lånet er avskåret fra å binde renten (pga mulighet til innfrielse)
- Løpetiden for lånet kan ikke reguleres
- Det er færre långivere som tilbyr ordningen og långiver kan vurdere låneordningen til høyere risiko. Dette kan medføre dårligere lånebetingelser enn markedet forøvrig. Det er gjerne de med god økonomi som innfrir sin andel av lånet. Når de har innfridd er det færre å fordele lånet på og kanskje er det den andelen med mindre god økonomi som fortsatt har lån. Dette kan bankene oppfatte som høyere risiko og kan gi dårligere lånevilkår.
- Administrasjonskostnader; 10 % i tillegg i forvaltningshonoraret og betales av sameiet i hele lånets levetid. Gebyr belastes ved innfrielse av lånet og betales av seksjonseier, kr. 2.500, -
- Ev. refinansiering av lånet er kostbart pga merarbeid.
- Sameiet kan ikke benytte overskuddslikviditet til ekstraordinær nedbetaling av lånet. Det skyldes at kun enkelte eiere skal belastes for lånet, ikke alle.
- Avtalegiro kan ikke lenger benyttes (mulig det kommer tilbake på et senere tidspunkt).
- Forutsetning for ordningen er at sameiets forretningsfører administrerer ordningen og at långiver aksepterer ordningen. Ovenfor långiver er alle eierne ansvarlig.
- Det er rimeligere om alle eierne selv finansierer dette. Enten via oppsparte midler eller via lån med pant i boligen. Det vil gi langt lavere rente

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie V torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Personalrommet - Jong Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 14 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakt(er), totalt 15 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Geir Frykholm ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 130.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensregler - Punkt 6

"Ved innflytting dekkes skiltene av sameiet, ved senere bestilling blir dette belastet bestiller."

Vedtak:
Styrets forslag til nye husordensregler ble vedtatt.

6. Saker fra beboere

6.1 Innføring av IN-ordning i sameiet

"Min begrunnelse er dels at dette lånet nå er såpass lite i forhold til leilighetens verdi, at de fleste av eierne vil kunne nedbetale lånet helt eller delvis. Lånet har en effektiv rente som ligger ca 2 % høyere enn et vanlig 1. prioritets boliglån. Renter og omkostninger utgjør nå mer enn avdraget."

Kostnaden ved innføring av IN-ordning er oppgitt til kr. 11000, men på sikt vil alle omkostninger falle bort når lånet er slettet

Se vedlegg om IN ordning.

Vedtak:
Forslag om IN-ordning ble ikke vedtatt.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Roar Skaje, ikke på valg

Vedtak:
Roar Skaje, ikke på valg

8.2 Valg av styremedlemmer

Mari Bakken, ikke på valg

Geir Frykholm, på valg

Vedtak:
Geir Frykholm ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Ragnhild Hagen Strand, på valg

Vedtak:

Ragnhild Hagen Strand ble gjenvalgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Ivaretas av sittende styre.

Vedtak:

Ivaretas av sittende styre.

Møtet ble avsluttet 19:05.

Protokoll for Jongskollen Boligsameie V

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Gulaker Pedersen (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Geir Frykholm (sign.)	07.04.2025

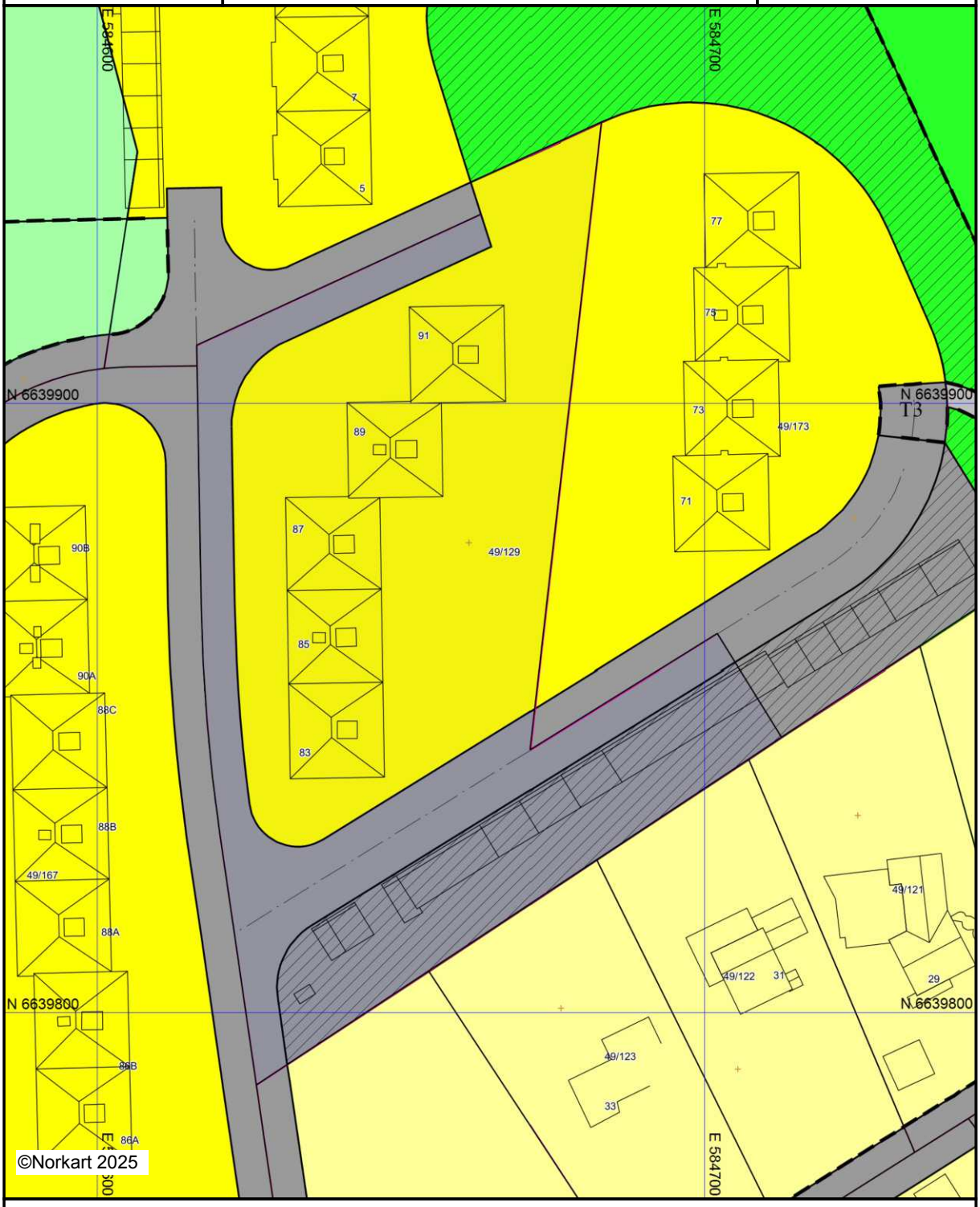
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 49/129/0/36
Adresse: Solhaugveien 87
Dato: 22.04.2025
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



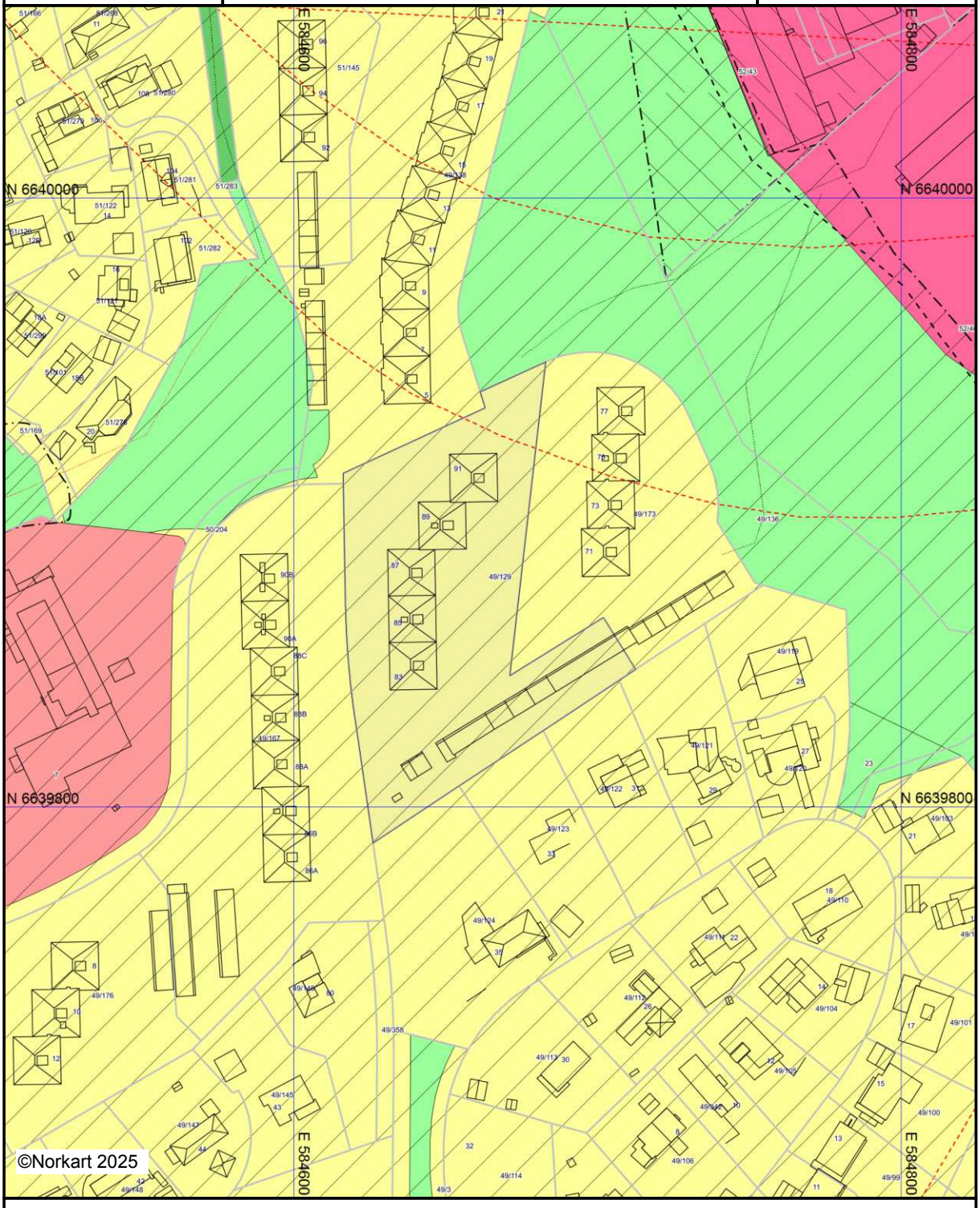
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 49/129/0/36
Adresse: Solhaugveien 87
Utskriftsdato: 22.04.2025
Målestokk: 1:2000

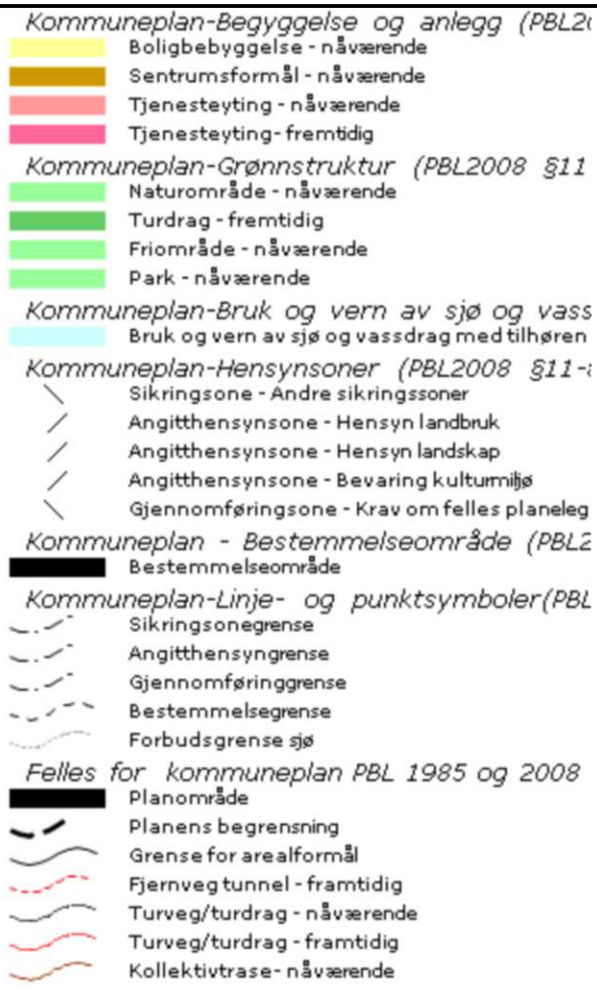
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



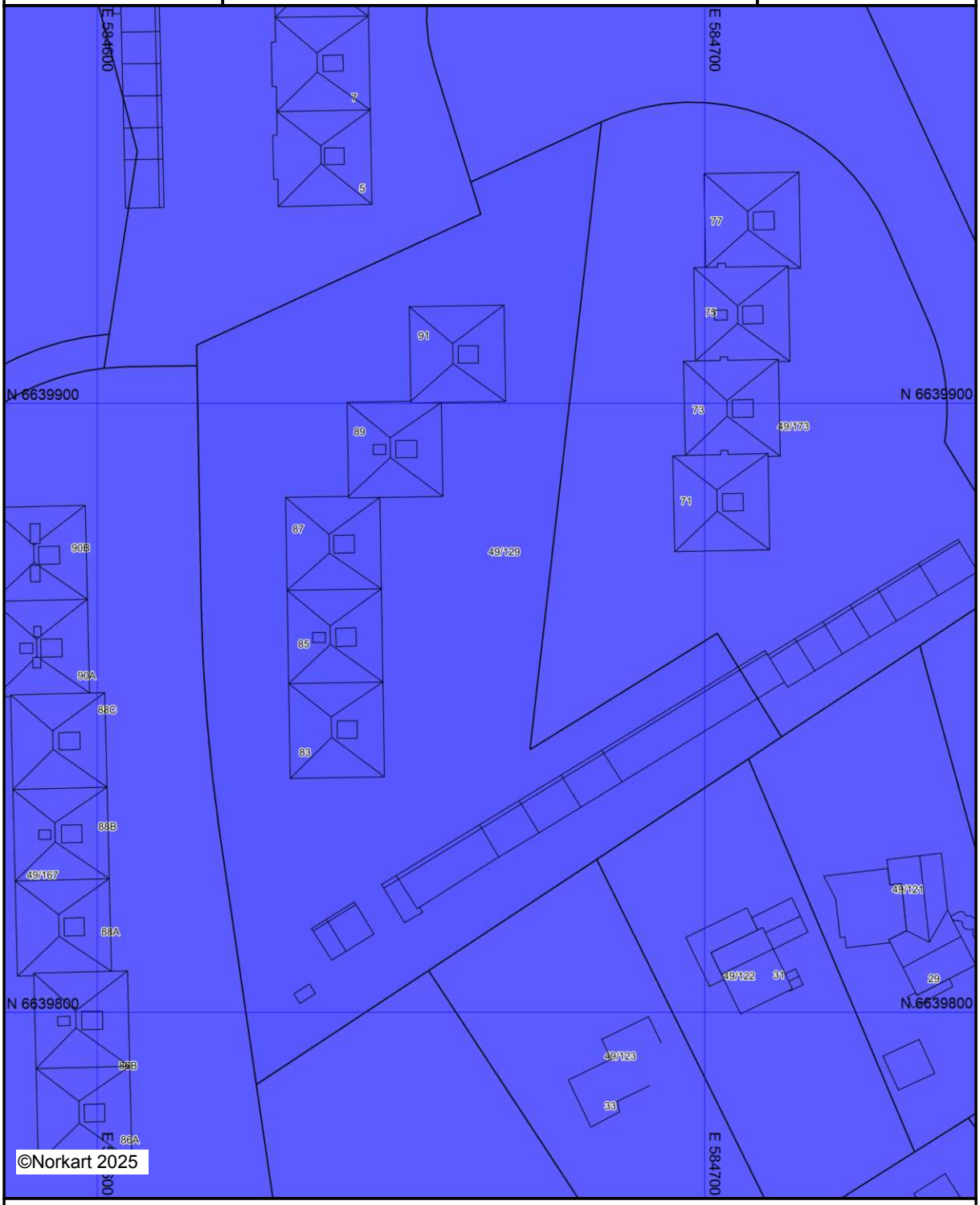
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 49/129/0/36
Adresse: Solhaugveien 87
Utskriftsdato: 22.04.2025
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 22.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	129	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Solhaugveien 87, 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** 7 845 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550
	Delareal 7 845 m^2 **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** 1 764 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 481 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg
	Delareal 4 600 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

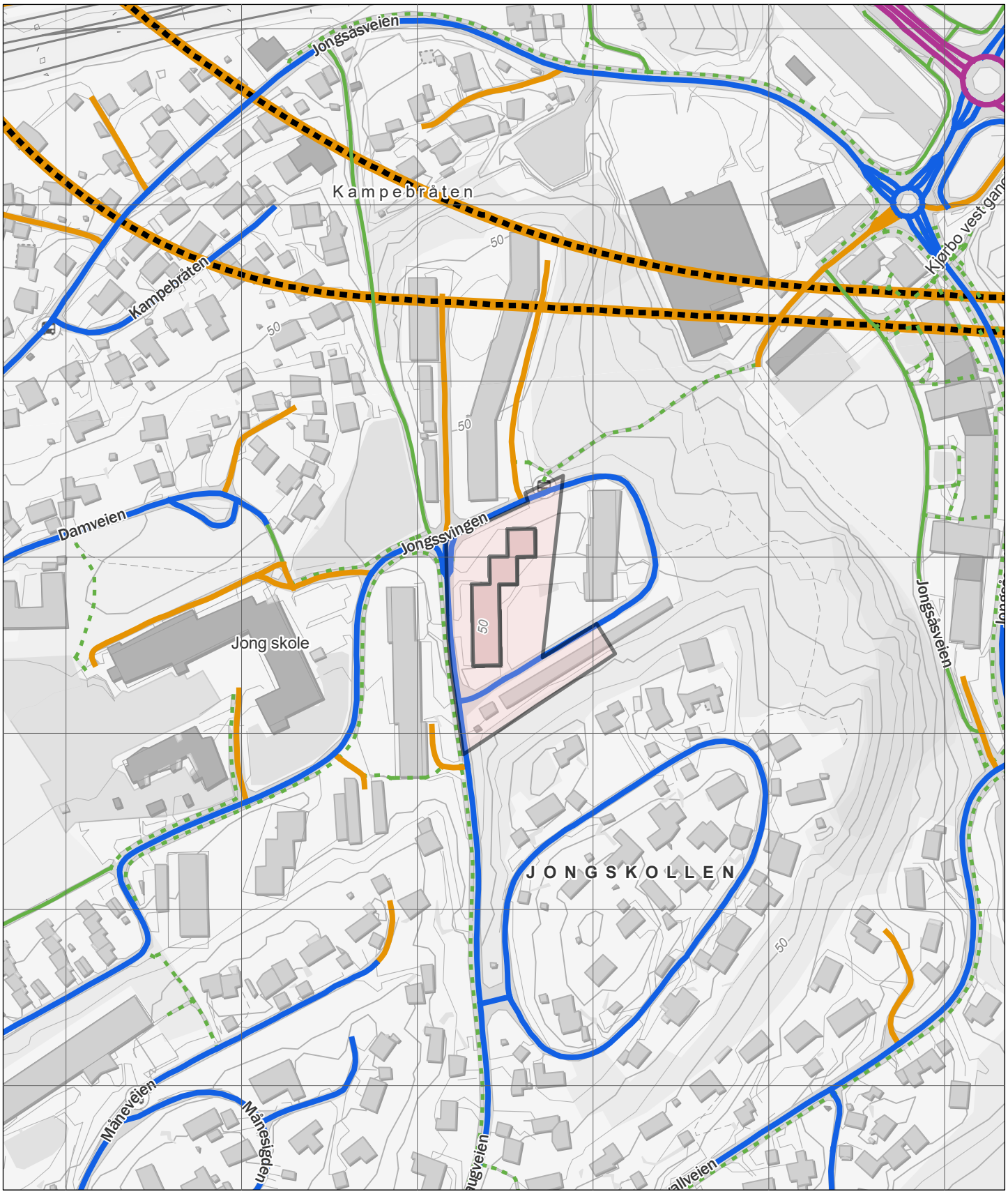
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 49/129/0/36
Adresse: Solhaugveien 87, 1337 SANDVIKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22/04/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

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

Megleropplysninger

Gnr:	**49**	Bnr:	**129**	Fnr:		Snr:	**36**
Adresse:	**Solhaugveien 87, 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**					
64/344	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
01/1577	Fasaderehabilitering	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

10/3-67.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

344-64.

Solnasugveien 91 + 83, 85, 87, 89

49 3 A-B-C-D-E 10/2-67.

Nybygg

Boligblokk

Kaare Jonsson A/S, Pilestredet 27, Oslo 1.

Arkitekt [illegible]

Kaare Jonsson A/S

T. O.

Torstein Olsen

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

STENSRUD & STENSRUD AS
GLADENGVEIEN 1

0661 OSLO

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:**2001-1577**, BILAG **76**
GNR 49, BNR 129

TILTAKSADRESSE:	SOLHAUGVEIEN 83
ARBEIDETS ART:	FASADEREHABILITERING
TILTAKSHAVER:	BOLIGSAMEIET JONGSKOLLEN V/F. MØLLER
ANSVARLIG SØKER:	HENNING HANSEN AS
ANSVARLIG UTF/SAM:	STENSRUD & STENSRUD AS

Det vises til mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon. Dokumentasjonen godtgjør at ansvarlig kontrollerende for utførelsen ikke har funnet feil eller mangler som er til hinder for å gi ferdigattest og at det er utført løpende kontroll i utførelsesfasen i henhold til godkjent kontrollplan. Kommunen har i dette tilfelle ikke utført stikkprøvekontroll.

Sandvika den 23.12.2002

for Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Kai Svendsen
Saksbehandler

Kopi
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Boligsameiet Jongskollen V/F. Møller
Solhaugveien 91
1337 Sandvika

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

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

Org.nr : NO 935 478 715

Skatteetaten

Dato
24.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 49 Bnr 129 Fnr 0 Snr 36

Eiendommens adresse:

Solhaugveien 87, 1337 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 554 027
Som sekundærbolig:	kr 6 216 108

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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 87, 1337 Sandvika
Gnr. 49, Bnr. 129, Snr. 36, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250191

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Morris Michaelsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 988 26 388

E-post: fmm@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.
