PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

MÅNEVEIEN 28

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

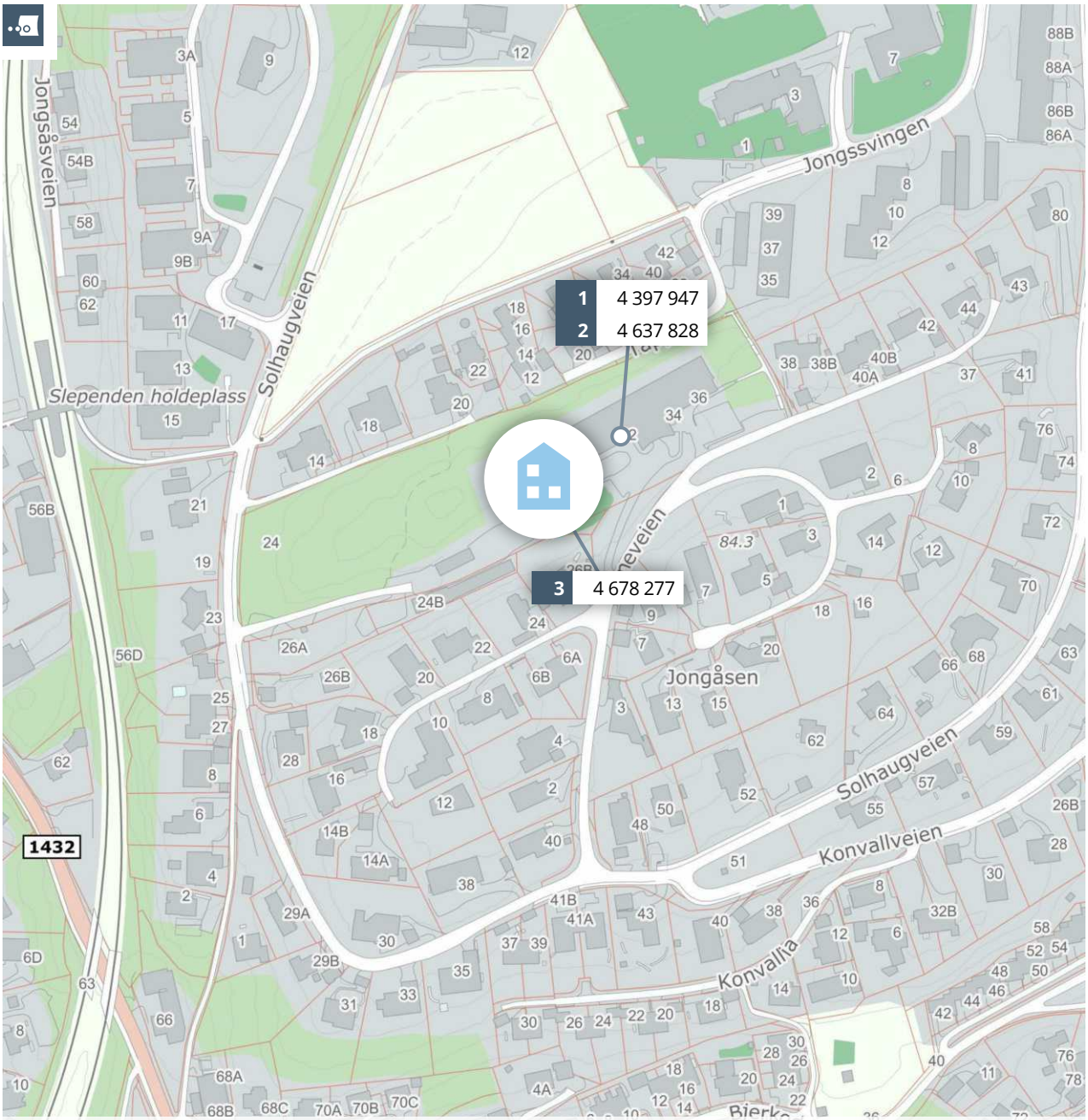
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MÅNEVEIEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 20.06.2025

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

Måneveien 28, 1337 SANDVIKA

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 50 BNR 33 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jong 04

Verdivurdert til

4 470 000

528 134	4 998 134	58 824
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	2 m²	11 m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	8 147
Formue	5 558
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Måneveien 32 67 m² 1962	1. etg	2 sov	16.12.2024	4 100 000	**3 960 000**	437 947	4 397 947	**65 641**
2	Måneveien 32 66 m² 1962	2. etg	3 sov	25.04.2025	3 990 000	**4 200 000**	437 828	4 637 828	**70 270**
3	Måneveien 28 85 m² 1961	1. etg	3 sov	16.12.2024	4 300 000	**4 150 000**	528 277	4 678 277	**55 039**

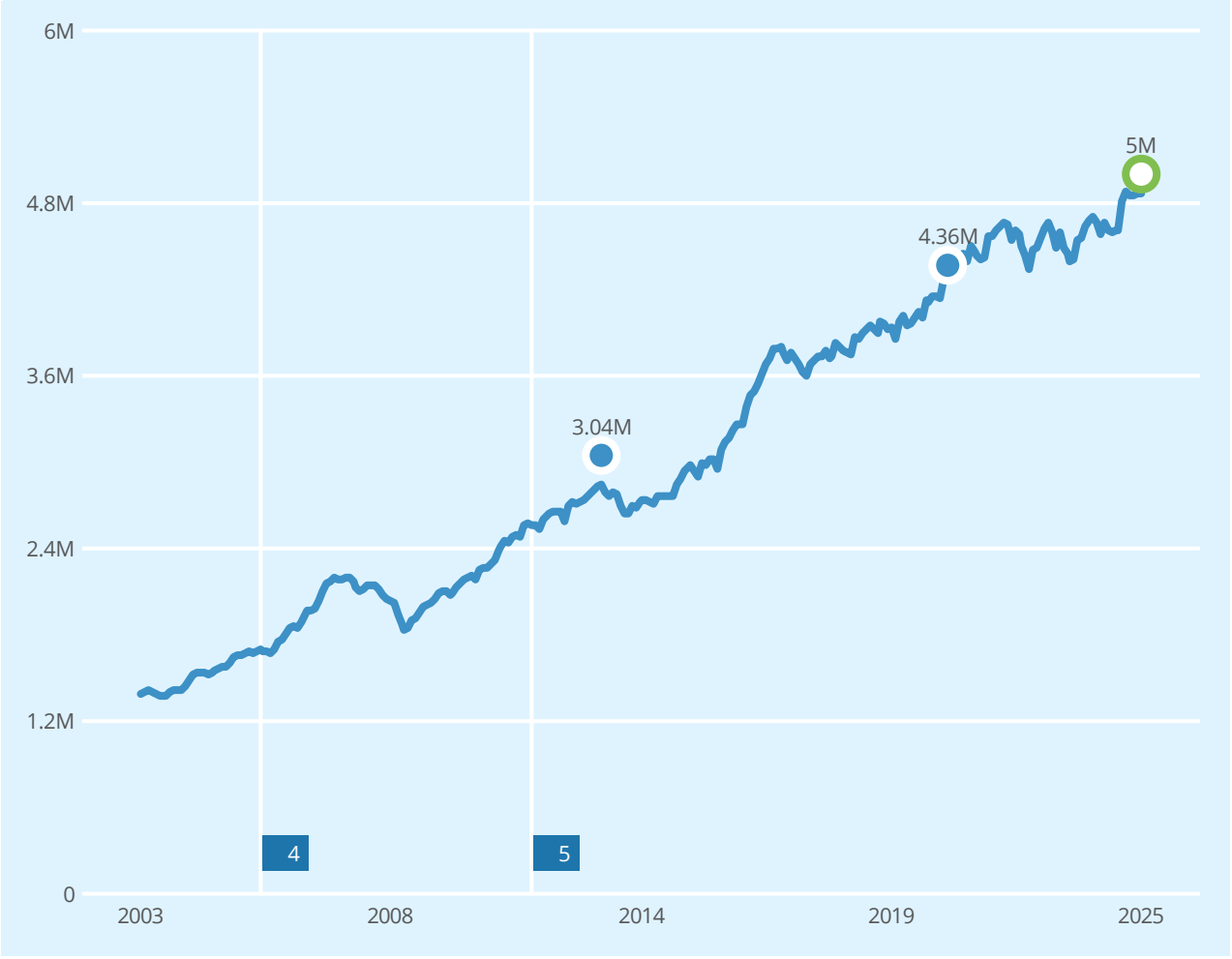
Gjennomgående toppleilighet | Bad og kjøkken fra 17/18 | Solrik balkong og garasje m/lader | Nær tog, handel og fjorden

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2
3 Garasje, anneks
4
5 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.12.2020	22.02.2021	19.05.2021	3 890 000	3 840 000	524 315	4 364 315	6
26.04.2013	08.05.2013	26.06.2013	2 380 000	2 400 000	643 173	3 043 173	
29.01.2009	29.01.2009	29.01.2009	-	1 500 000	-	1 500 000	7

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

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

Leiligheter til salgs i Jong 04 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
3 977 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.8M
3.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
31
dager

Leiligheter solgt i Jong 04 grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

4 444 000 Salgspris i snitt
4 443 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
72
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

85 617 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

68 103 Jong 04 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

58 824 Måneveien 28 Totalpris 5 000 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Måneveien 28, 1337 SANDVIKA
BÆRUM kommune
gnr. 50, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1744 **Referansenummer:** QW1929

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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 1961. Leiligheten ligger i bygget 3. etasje og inneholder følgende rom: Entré, gang, bad, kjøkken, 3 soverom, stue m/spiseplass og innglasset balkong.
Ekstern bod i kjeller. Garasje i fellesrekke.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Boligen er i tidligere salgsoppgave beskrevet som oppusset i 2013.
Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes 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: 1961

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong, fader med malt betong og fasadeplater.

Isolerglassvinduer og balkongdører trekarm med ukjent alder.
Opplyst fra 1990 tallet i tidligere tilstandsrapport.

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

Sørvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 6 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken og soverom.
Vestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca 9 m2 (11 m2 ink vegger mot leilighet) med utgang/adkomst fra stue og soverom.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Fliser, laminat og parkett.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, fliser, tapet og pusset/malt mur.
Overflater tak med: Glatte malte overflater og malt betong.

Etasjeskiller i betong.

Innerdører bestående av tredører med glassfelt.

Det er montert ventilasjon og varmekabler i garderobeskap i entré. (For tørking av klær.)
Det er montert portelefon.
Det er diverse oppbevaringsløsninger.
Det er montert diverse solskjerming.

VÅTROM Gå til side

Badet er oppgradert i 2013 med nye fliser, membran og innredning av tidligere eier selv. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider. (Det står i tidligere salgsoppgave at sluket ikke ble skiftet i 2013 og at det er smurt nytt tettesjikt utenpå det gamle- ukjent alder på sluk og opprinnelig tettesjikt.)

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast. Det er synlig smøremembran i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmonterte skap, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk via felles avtrekk for bygget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av kompositt med ettgrepsblandebatter.

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

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra 2013. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i garderobeskap i entré. Det er etablert avrenning fra skapet til badet. Hovedinntak for vann fra byggeår. Tilgjengelig via luke i sisternekasse.

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

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad.

Oppvarming av boligen ved varmekabler i flere gulvflater og vannbåren radiatorvarme.

Hovedsakelig Skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

Det er montert røykvarslere. Det er pulverapparat for slukning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

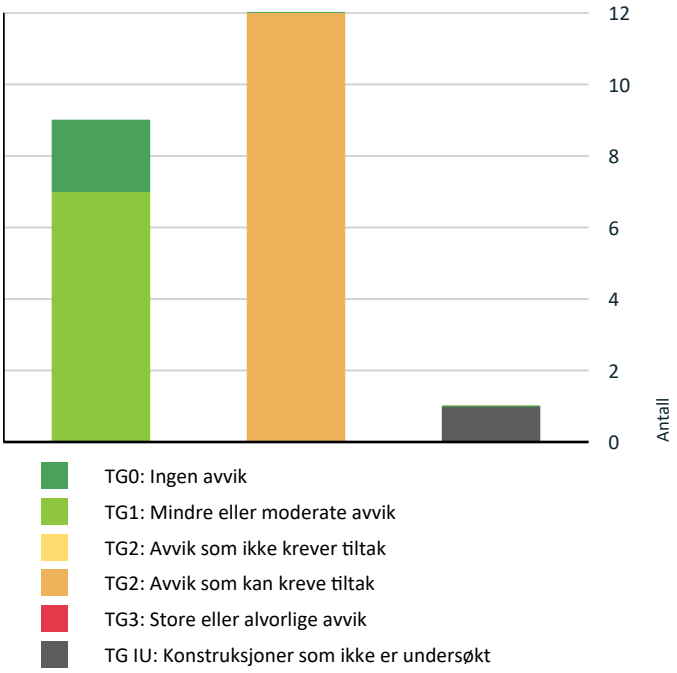
Boligbygg med flere boenheter

• 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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier kjøpte selv leiligheten i 2021, Alere opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet i tidligere salgsoppgave. Takstmann har ikke verifisert opplysninger utover dette.

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdører trekarm med ukjent alder. Opplyst fra 1990 tallet i tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer og dører har oppnådd høy alder og det er registrert en viss slitasje.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har større risiko for punktering på grunn av slitasje på tettelister.

Punkterte vinduer kan være vanskelig å avsløre med hensyn til lysforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, vær likevel klar over at eldre isolerglassvinduer og dører har lavere isolasjonsverdier og tetteevne enn dagens isolerglassvinduer. Eldre vinduer har også større risiko for punktering og kondensering som følge av luftlekkasjer.

TG 1 Dører

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 6 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken og soverom. Bruksunderlag med betong. Rekkverk i stål og glass ca 1,13 m høyde.
Det er montert skyvbar skjermvegg i tilknytting til balkongen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert sprekk/riss i gulvet.
En skyvbar skjermvegg går tregt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekk/rissholdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes.
Det må forventes utbedring av skyvbar vegg.

TG 1 Innglasset balkong.

Sørvestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca 9 m2 (11 m2 ink vegger mot leilighet) med utgang/adkomst fra stue og soverom. Bruksunderlag med betong. Rekkverk i stål og glass ca 1,01 m høyde.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med: Fliser, laminat og parkett.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, fliser, tapet og pusset/malt mur.
Overflater tak med: Glatte malte overflater og malt betong.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2.44 meter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerrt "bom" i deler av flisgulvet.
Det er knirk i laminatgulv som følge av ujevnher i underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning.

Dersom knirk skal fjernes må årsak karlegges. Lokale ujevnheter i underlaget er en typisk årsak til knirk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

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 lokale ujevnheter og planavvik. Størst planavvik, ca 16 mm er målt på et soverom. Planavvik 10-12 mm forøvrig.

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 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av tredører med glassfelt.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppgradert i 2013 med nye fliser, membran og innredning av tidligere eier selv. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider. (Det står i tidligere salgsoppgave at sluket ikke ble skiftet i 2013 og at det er smurt nytt tettesjikt utenpå det gamle- ukjent alder på sluk og opprinnelig tettesjikt.)

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er observert spredt "bom" i gulvfliser.
På ca 50% av badet er overgang mellom gulv og vegg fuget uten bruk av mykfug.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Bruk av sementbasert fugemasse i overganger avviker fra anbefalt løsning og øker risikoen for oppsprekking.

Fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning og øker risiko for vannansamling mellom fliser og underlaget.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Det er synlig smøremembran i sluket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er opplyst at ved kosmetisk oppgradering av badet ble det smurt nytt tettesjikt uten å fjerne det gamle, det er ikke anbefalt med 2 tettesjikt på bad da fultighet kan bli sperret inne og føre til fremvekst av mugg/sopp.

Det er ikke tettesjikt inne i sisternekassen, dette avviker fra anbefalt løsning og øker risiko for lekkasjer ut av rommet.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør monteres automatisk lekkasjesikring inne i kassen for toalettsisternen.

Det er viktig med hyppig kontroll av tettesjikt, spesielt i klemt løsning i eldre sluk og i tilfeller hvor montering av tettesjikt avviker fra anbefalt løsning.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmonterte skap, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør monteres automatisk lekkasjesikring i kasse for toalettsisterne.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via felles avtrekk 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.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur/betong og hulltaking er unntatt i forskriften. Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av kompositt med ettgrepsblandebatter. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, mikro, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann, med potensielle konsekvenser som alvorlige skader på eiendom og personskader.

Manglende lekkasjesikring øker risikoen for skade ved lekkasje.

3. 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 kullfilter er vanlig i blokkleiligheter og det er
normalt ikke tillatt å koble ventilator til felleskanaler for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system fra 2013. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i garderobeskap i entré. Det er etablert avrenning fra skapet til badet.
Hovedinntak for vann fra byggeår. Tilgjengelig via luke i sisternekasse.

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

Aldersvurdering gjelder hovedinntak og fordeling frem til plastrør.

Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad.

Tilstandsrapport

Varmesentral

Oppvarming av boligen ved varmekabler i flere gulvflater og vannbåren radiatorvarme.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorvarme via felles opplegg for bygget. Eier opplysert at radiatorene ble byttet i 2023 i regi av sameiet.

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 ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles entré. 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.
   2016 Oppgradert sikringsskap.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Ja El-tilsyn fra 2015- Avsluttet sak.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Hender ikke ofte, men har skjedd.

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

Tilstandsrapport

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 er opplyst at leiligheten ble pusset opp i 2013 og innmat i sikiringsslapet skiftet i 2016. Det foreligger ikke dokumentasjon. Det foreligger ingen opplysninger om perioden før 2013. Det har ikke vært ført tilsyn med anlegget i nyere tid. Utvidet el-kontroll med tilhørende retting anbefales.

Generell kommentar

Vi anbefaler 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 for arbeider utført 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 røykvarslere. 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 mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
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

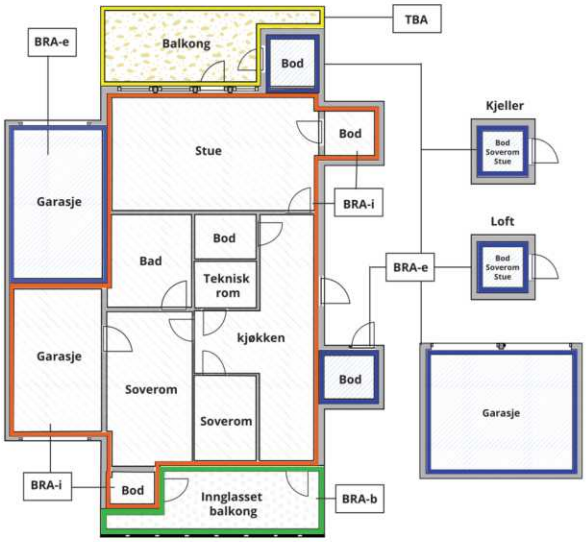
Hva er måleverdig areal?

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)**
3. Etasje	85		11	96	6
Kjeller		2		2	
SUM	**85**	**2**	**11**		**6**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

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

Kommentar

Innglasset balkong og vegg mot leliligheten er medtatt som BRA-b og S-rom i henhold til måleregler.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger 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

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	85	11

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Innglasset balkong og vegg mot leliligheten er medtatt som BRA-b og S-rom i henhold til måleregler.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Henrik S Trehjørningen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	50	33		0	19073.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Måneveien 28

Hjemmelshaver
Jongskogen Borettslag

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

Garasjeplass i felles garasjerekke.
Gjesteparkering i sameiet.

Bod

Bod i kjeller på 2,44 m2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
El-tilsynet	12.03.2015	Avsluttet tilsynsak	Gjennomgått	1	Nei
Høiax	25.04.2012	Monteringsveiledning rør i rør system.	Gjennomgått	1	Nei
Takstsenteret	08.12.2020	Tilstandsrapport ved forrige salg.	Gjennomgått	10	Nei
Eier	10.06.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	18.06.2025	
3	19.06.2025	Korrigert etter innspill megler

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/QW1929

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.
7250282

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrik Trehjørningen	Charlotte B Wendelborg

Gateadresse
Måneveien 28

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: 4

Antall måneder: 1

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: 7250282

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Etablert andre membran og gulvvarmekabel i ny påstøp, flislagt hele gulvet på nytt. Etablert rør i rør med vannfordelingsskap og siklemikk til dusj.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, etablert tillegg membran på den opprinnelig - dobbelt membran. Opprinnelig sluk ble ikke endret. Bærende / brann konstruksjoner og opprinnelig våtromsmembran med sluk ble ikke endret derfor ikke meldingspliktig.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen få, mindre sprekker.

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

Beskrivelse: Vi er kjent med at det har vært observert skjeggkre i leiligheten av tidligere eier, blokka utførte tiltak i 2019. Vi har ikke observert noe siden innflytting i mai 2021.

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: Borettslaget koblet seg på fjernvarme i 2022

Arbeid utført av: Jongskogen Borettslag

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget utførte kontroll i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ladeplasser tilgjengelig i borettslaget, garasjen som medfølger leiligheten har ikke lademulighet.

Document reference: 7250282

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Taket ble skiftet i 2023
Arbeid utført av	Jongskogen borettslag

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

Beskrivelse	Felleskostandene skal økes noe i juli 2025, grunnet økte priser og kostnader generelt.

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

Beskrivelse	Det har vært observert rotter / spor av rotter i gangene i mellom bodene i kjeller tidligere, borettslaget har gjennomført tiltak mot dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget gjennomførte tiltak mot skadedyr og innsekter i 2019

Document reference: 7250282

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: 7250282

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Trehjørningen	32e7ac30af037bf4b056d b8fda033d54c9c224b9	10.06.2025 18:42:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Wendelborg	9b82c071cfe8ce15b42a13 eaf8f90e86067c9782	10.06.2025 18:51:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250282

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Måneveien 28

Nabolaget Jongsåsen - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	24 min 2 km
Sandvika videregående skole 460 elever	16 min 1.4 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	8 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Måneveien Linje 201	2 min 0.1 km
Slependen stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 17.1 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	3 min 0.3 km
International Montessori barnehage... 23 barn	10 min 0.8 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år) 30 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Slependen	9 min
Meny Slependen	11 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	13 min
Apotek 1 Sandvika Storsenter	15 min
Sandvika Vinmonopol	18 min

SPORT

Jong skole	6 min
Bjørnegård idrettsanlegg	11 min
SATS Billingstad	13 min
Fresh Fitness Sandvika	15 min

«Nær til Sandvika sentrum men avskilt og rolig, hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

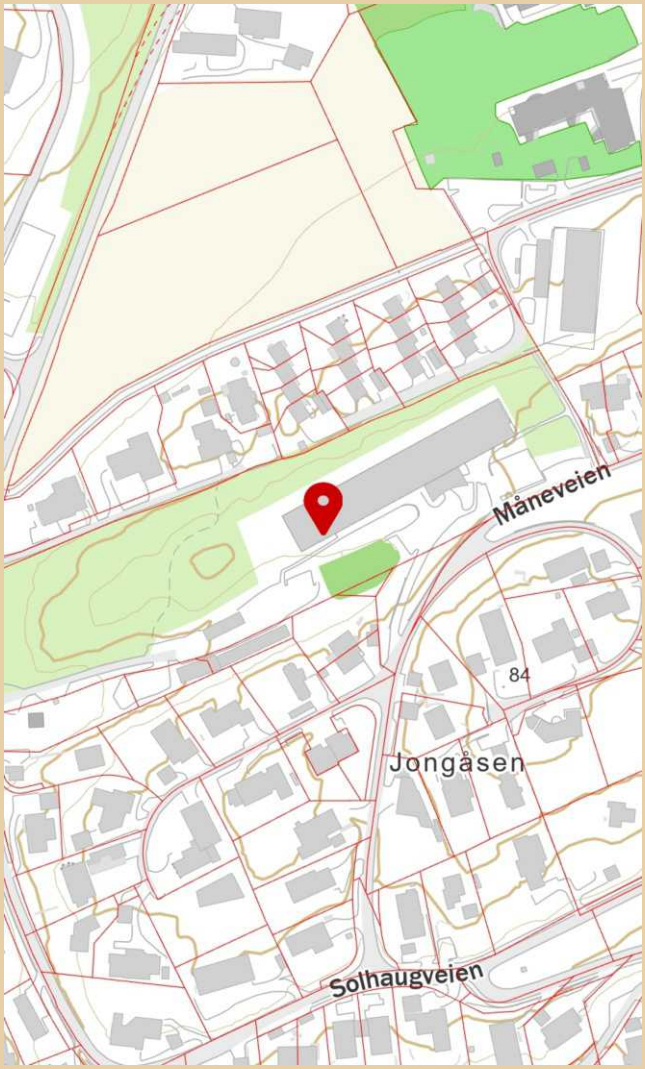
Gateparkering
Lett 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

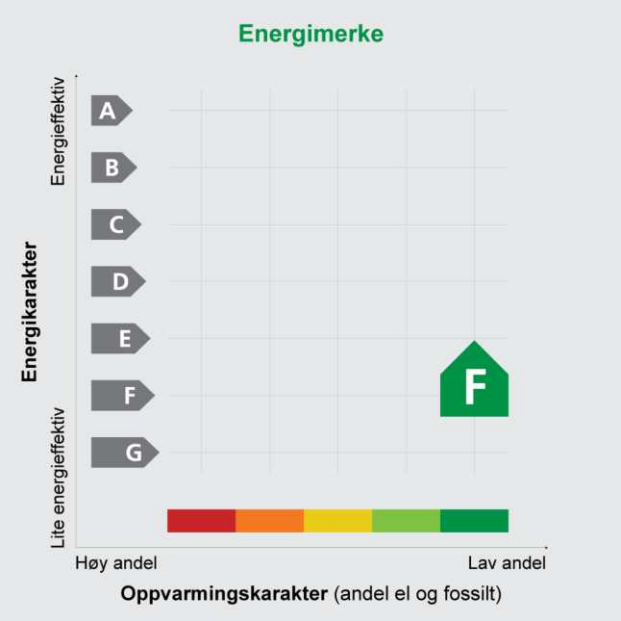
- Egen bil
- Tog



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

ENERGIATTEST

Adresse	Måneveien 28
Postnr	1337
Sted	SANDVIKA
Leilighetsnr.	
Gnr.	50
Bnr.	33
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	6689515
Bolignr.	H0205
Merkenr.	A2020-1210758
Dato	20.12.2020



Innmeldt av	JANUSZ DYLLA

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 av ekspert med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	1961	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	85	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Bioenergi Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Bio kjel

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

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.

Boligopplysninger:

Jongskogen Borettslag		Vår ref.:	9/10
Mø NEVEIEN 28		Type:	Tilknyttet borettslag
1337 SANDVIKA		Eiere:	Henrik Trehjørningen, Charlotte Wendelborg
Organisasjonsnr:	954 641 961	Andelsnr:	54

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 7 618

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Brensel		1 420
	FELLESUTGIFTER		3 529
	RENTER OG OMKOSTNINGER Lø N		2 469
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. md.)	(500,00 i Jan. 25)	0
	VELFORENING		21
	TV-INTERNETT		179

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2025 Tot. utg. i kr.: 8 147

Felleskostnader:	Brensel		1 420
	FELLESUTGIFTER		4 058
	RENTER OG OMKOSTNINGER Lø N		2 469
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. md.)	(500,00 i Jan. 25)	0
	VELFORENING		21
	TV-INTERNETT		179

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Ø n): 528 134 Gjeld siste ø rsoppg.: 528 134

Klient ajourf. Ø n: 37 179 932 Klient gj. s. ø rsoppg.: 37 179 931

Spesifikasjon av Ø n:

Lø nenummer: 94907061366, Handelsbanken

Annuitets Ø n, 12 terminer per ø r.

Rentesats per 10.06.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 318

Saldo per 10.06.2025: 36 179 932

Andel av saldo: 513 929

Første termin/første avdrag: 15.12.2021 (siste termin 15.11.2051)

Lø nenummer: 94907069111, Handelsbanken

Annuitets Ø n, 12 terminer per ø r.

Rentesats per 10.06.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 319

Saldo per 10.06.2025: 1 000 000

Andel av saldo: 14 205

Første termin: 15.07.2023Neste avdrag: 15.07.2025 (siste termin 15.12.2051)

Ut i fra dagens Ø nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 15.07.2025 utgjøre ca kr 19,00 per m² ned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Raymond Strand Abrahamsen
Adresse:	Harbitzalleen 4b
Postnr/-sted:	0275 OSLO
E-post:	styreleder@jongskogen.no

Garasje følger ikke leilighet, eget garasjelag som fordeler plasser etter ventelister

Forkjøpsrett: Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. - Se vedtektene for nøyere informasjon

6: Ligning - 2024

Gjeld: 528 134 Andre inntekter: 276

Boligopplysninger:

Jongskogen Borettslag	Vår ref.:	9/10
Mi NEVEIEN 28	Type:	Tilknyttet borettslag
1337 SANDVIKA	Eiere:	Henrik Trehjørningen, Charlotte Wendelborg
Organisasjonsnr: 954 641 961		

6: Ligning - 2024

Annen formue:	5 558	Utgifter:	30 941

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	50/355, 50/375, 50/33
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441538

Husordensregler for Jongskogen Borettslag

(med endringer av 05.05.86, 26.05.92, 03.05.94, 20.05.96, 15.04.97, 30.03.98, 05.04.06, 24.05.07, 22.04.08, 05.05.09, 05.04.11, 07.05.12, 04.06.13, 05.05.14,12.05.15, 19.04.16, 15.04.21, 28.04.22, 27.04.2023 og 11.05.2025)

1. GENERELT

Meldinger fra styret eller forretningsfører til borettshaveren ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene, som er en del av vedtektene.

Ved brudd på reglene vil andelseier motta skriftlig varsel fra styret. Gjentagende brudd kan føre til tvangssalg av leilighet, jfr. § 12. Mislighold i vedtektene.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Hensettelse av løsøre, herunder sykler, kjelker, avfall, møbler o.l. er ikke tillatt i trapperom, korridorer, utendørs eller i fellesrom, som boder og hobbyrom. Styret kan engasjere noen til å fjerne/kaste feilplassert løsøre som ikke er merket med navn uten forvarsel dersom ikke eier er kjent. Dersom eier er kjent, og ikke fjerner løsøre etter instruks, kan styret engasjere noen for å fjerne/kaste løsøre for andelseier kostnad.

Barnevogner som ikke er i regelmessig bruk, må plasseres i egen bod. Sykler, sykkelvogner og barnevogner i regelmessig bruk kan plasseres i fellesbod i 36 på merkede plasser. Fellesboden i 36 skal ikke benyttes som sykkelverksted. Sykkeldeler og verktøy må oppbevares i egen bod.

Kjelker, tråbiler, barnesykler o.l. kan plasseres i egen fellesbod for barn i 34.

Barnevogner i regelmessig bruk kan plasseres under trapp i kjellergang i oppgang 30 og 36.
Barnevogner skal ikke plasseres i inngangspartiet i 32/34.

Vasking av bil, skifte av dekk, samt bilreparasjoner er ikke tillatt utenfor inngangspartiene. Dette skal utføres på egen parkeringsplass eller på gjesteparkeringen.

Ballspill skal ikke foregå på platået eller gjesteparkeringen. Alt ballspill henvises derfor til borettslagets bane ved lekeplassen.

Det er ikke tillatt å benytte platået som parkering. Innkjøring er kun tillatt for på- og avlessing i perioden 07.00 til 23.00. Ved overtredelse risikerer bileieren at bilen blir tauet bort for eiers regning og risiko.

3. HOBBYROM

I påvente av omdisponering av rommet gjelder følgende:

Hobbyrommet ved inngang i nr. 30 er til fri benyttelse for andelseierne. Hobbyrommet kan benyttes til reparasjon av sykler, prepping av ski, oppussing av møbler, bygge olabil m.m. Vanlige regler i forhold til støy gjelder, og bruk skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

I hobbyrommet er det tillatt å lagre midlertidig sykler som er under reparasjon, prosjekter under bygging etc.

Tingene skal merkes med:
Navn, Telefonnummer, Dato

Ting som ikke er merket med navn faller under borettslagets eie etter 6 mnd. og kan da evt. selges til inntekt for borettslaget.

Alle som benytter hobbyrommet er ansvarlig for å rydde etter seg, samt å bidra til å holde det ryddig.

4. BRUK AV LEILIGHETEN OG BALKONGER

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Vis hensyn ved spilling av musikk og bruk av tv. La ikke lyden være høyere enn nødvendig.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.00, men også innenfor disse tidene skal det vises rimelig hensyn ovenfor ens naboer.

Musikkøving tillates ikke etter kl. 20.00 og ikke på søn- og helligdager.

For musikkundervisning eller tilsvarende virksomhet av noe slag, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret, og de andre beboerne i huset må samtykke. Borettshaveren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet.

Borettshaveren skal se til at brukere av leiligheten kjenner til stoppekranenes beliggenhet. Ved arbeid på røropplegget skal stenging av vannet varsles med oppslag en dag i forveien. Varmtvannet skal alltid stenges først og åpnes sist, selv om det kun skal arbeides på kaldtvannsrøret. Skader på rør- og sanitæranlegg som følge av feilaktig bruk eller frostsprengning, er borettshaveren ansvarlig for.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Arbeid på radiatorer eller rør i varmesystemet må kun utføres etter avtale med styret og kun fra firmaer som styret godkjenner for slikt arbeid. Alt arbeid som ikke er tilknyttet vedlikehold faktureres andelseier. Endringer i antall radiatorer i andelene er ikke tillatt.

Lufting av leiligheten må bare foregå gjennom vinduer eller balkongdør. Det er ikke tillatt å lufte gjennom døren til oppgangen. Dette inkluderer også å la døren stå kontinuerlig på gløtt.

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger da dette faller ned på balkong under.

Boring i veggene, snekring og annet høylytt bråk, er ikke tillatt på søn- og helligdager, hverdager før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 og lørdager før kl. 10.00 og etter kl. 17.00.

Langvarige oppussingsarbeider (over 5 arbeidsdager) av støyende art skal varsles med nabovarsel en uke i forkant.

Dersom oppussing varer mer enn 2 uker vil det ikke være lov med arbeider på lørdager, i tillegg til søndager og helligdager.

Dørskilt og postkasseskilt skal være satt opp innen 30 dager etter at leilighetskontrakt er underskrevet.

Det er ikke tillatt å lage hull i inngangsdør til leiligheten. Dette reduserer brannsikkerheten.

Grunnet støy er det ikke tillatt å kjøre vaskemaskin og tørketrommel i egne leiligheter mellom kl 23.00 og 07.00

Det er ikke tillatt å gjøre endringer eller justeringer på borettslagets ventilasjonsanlegg da dette er fininnstilt. Dette gjelder også ventiler. Tilkobling av kjøkkenventilator og baderomsvifter på anlegget er ikke tillatt. Ved brudd på dette kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig.

FDV dokumentasjonen som overleveres ved overtagelse av balkongen skal følges.

Kullgrill på balkong er ikke tillatt. Ellers gjelder aktsomhetsparagrafen i brannloven. Evt. gass skal oppbevares i henhold til forskrifter.

5. DYREHOLD

Dyrehold skal generelt ikke være til sjenanse for øvrige beboere uavhengig av dyr.

Hold av katt og hund er tillatt under visse forutsetninger.

Katt: kun innekatt er tillatt.

Hund:

Ved valg av rase ved nyanskaffelse skal det tas hensyn til at man bor i en blokk og at det er mange barn som leker.

Hunder skal holdes under oppsyn og under kontroll slik at spesielt Hundelovens «kapittel 2. - sikring av hunder» overholdes, og slik at den ikke begrenser øvrige beboeres ferdsel og /eller bruk av eiendommen. Ved nyanskaffelse av valp forventes det at eier sørger for at valpen får riktig trening og god sosialisering.

Det forventes at borettshaver, og eier, jobber for å begrense uvaner, som eksempelvis bjeffing, spesielt innendørs eller på balkong. Styret kan kreve bevis på at tiltak er iverksatt ved evt. klager. Eksempel på dette kan være kursbevis eller lignende.

Hunder og katter skal meldes inn til styret slik at det foreligger en oversikt ved eksempelvis brann.

6. SØPPEL OG RENHOLD

Alt søppel pakkes godt inn og posen lukkes tett før den kastes. Dette gjelder også brukte bleier og lignende. Pakkene må ikke være for store. Papp og papir, glass, metall og plast skal ikke kastes i restavfallscontainer. Dersom container er full, må avfall tas med inn igjen i påvente av tømming. Det er ikke tillatt å hensette avfall ved containerne.

7. VASKERIET

Åpningstidene er slått opp i vaskeriet.

Andelshaver kan kun bruke inntil tre maskiner samtidig. Vaskerisystemet kan endres til å tillate reservering av maskiner mot gebyr hvis nok beboere skulle ønske det.

Bruk av vaskeriets utstyr foretas kun med et chipkort utgitt av styret. Chipkortet er tilknyttet til en konto med brukernavn og passord i selve vaskerisystemet. For å kunne bruke chipkort i vaskeriet må brukerens konto i vaskerisystemet ha en positiv saldo. Det gjelder altså forhåndsbetaling for bruk av vaskeriet.

Sikker innbetaling til vaskerikontoer gjøres med bankkort via systemets webside: https://vaskeri.jongskogen.no. Status på maskiner vises på websiden.

Chipkortet skal behandles som et verdiobjekt. Chipkortets eier er selv ansvarlig for tap av kort eller verdi på vaskerikontoen inntil kortet er meldt savnet, kortet kan sperres i vaskerisystemet. Utgivelse av nytt chipkort koster 100 kr.

Prisen for bruk av vaskeriets utstyr fastsettes av styret og skal dekke kostnader i forbindelse med driften av vaskeriet. Ytterlige informasjon til bruk finnes på borettslagets webside.

Vaskeriets utstyr skal behandles pent. Sett vaskemiddel og tøymykner forsiktig inn på rett plass. Tøy skal legges inn i maskinen uten å skade gummipakninger. Lofiltre skal renses forsiktig per hånd. Ikke slå filtrene mot noe.

Gulv skal ikke spyles.

Tepper som ikke kan vaskes i maskin og/eller overskrider 6 kg i våt tilstand er ikke tillatt å vaske i vaskeriet.

Vaskeriet er kun beregnet på vask av tekstiler. Annen bruk regnes som brudd på

reglene. Vaskeriet skal forlates i ryddig stand. Søl skal ryddes opp.

Ved gjentatte brudd på reglene for vaskeriet kan styret sperre enkelte vaskerikontoer eller vaskeriet i sin helhet for en periode avhengig av alvorlighetsgrad.

8. UTEOMRÅDET

Vær med på å verne om vegetasjon og beplantningene og vær behjelpelig med å lære barna forståelsen av det skadelige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Bruk de opparbeidede atkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse. De blir lett "allfarvei" og kan virke sjenerende for dem som kanskje har tenkt seg en koseplass der hvor snarveien går.

Felling av trær må bare finne sted etter at styret har samtykket på forhånd.

Aktivitet på plenen er selvsagt tillatt, men dette bør unngås den første tiden etter snøsmeltingen for å skåne plenene.

Sykler og lignende skal parkeres på de opparbeidede plasser for dette, og ikke hensettes ved innganger og i oppkjørsler.

Sykling på grøntanlegg er ikke tillatt, vis ellers hensyn.

Kast sneiper og snus i egnet container. Dette er giftig for både barn og dyr i tillegg til at det forsøpler.

9. GRILLPLASSER

Borettslaget har to grillplasser som er utstyrt med dobbel grill - en utenfor 36 og en på lekeplassen. Grillplassene er til fri benyttelse for andelseierne. Bruk av grillplassene skal ikke være til sjenanse for naboene.

Andelseier som benytter grillplassen, er ansvarlig for at grillplassen er ryddig og ren når man forlater den.

10. UTVENDIGE INSTALLASJONER

Markiser, flaggstenger, skjermer etc. er ikke tillatt, og andre utvendige installasjoner kan bare settes opp etter at styret har gitt skriftlig tillatelse.

Det er ikke lov til å montere parabolantenner på tak eller veranda.

Det er ikke lov til å henge verandakassene på utsiden av verandaveggen.

FDV dokumentasjon og regler for bruk av balkong etter rehabilitering skal følges. Ved brudd kan andelshaver stilles økonomisk ansvarlig.

11. VEGGDYRKONTROLL

Borettshaverne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker o.l. i leilighetene. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy.

Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må borettshaveren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

12. FREMLEIE

Fremleiere må godkjennes av styret. Borettshaveren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettshaveren får av hans fremleiere. Fremleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

13. BRUK AV PORTTELEFONER

For å oppnå en best mulig sikkerhet, skal du forvisse deg om at de du slipper inn er folk som skal til din leilighet eller er personer du kjenner. Brudd på denne bestemmelsen vil kunne medføre erstatningsansvar ved ødeleggelser som følge av uaktsomhet.

Arbeid på den enkeltes porttelefon (avmontering, flytting, reparasjon, o.l.) skal kun utføres etter avtale med styret og kun fra firmaer som styret godkjenner for slikt arbeid. Alt arbeid som ikke er tilknyttet vedlikehold faktureres andelseier.

14. PARKERINGSPLASSER UTE OG I FELLESGARASJEN

Prinsipper og generelle regler:

- *Øvre plan* defineres som oppmerkede uteplasser langs veien, oppmerkede uteplasser foran oppgang 34 og 36, samt i fellesgarasjen.
- *Nedre plan* defineres som oppmerkede uteplasser ovenfor og nedenfor garasjerekkene, samt plasser i garasjene.
- Parkeringsplasser tildeles kun til personer med bostedsadresse i borettslaget.
- Hver husstand med bil har rett til en parkeringsplass.
- Ingen husstand kan ha flere enn 2 parkeringsplasser totalt (uteplass, fellesgarasje, garasje).
- Ingen husstand kan ha flere enn 1 parkeringsplass på Øvre plan.

Tildeling av plass etter følgende prioritering:

For dem uten plass fra før eller som ønsker å bytte eksisterende plass

1. Og har gyldig HC bevis
2. For plasser med montert ladeboks: Og tegner ladeavtale for elbil
3. Øvrige

For dem med én plass fra før

4. Og har gyldig HC bevis
5. For plasser med montert ladeboks: Og tegner ladeavtale for elbil
6. Øvrige

Ved samme prioritet gjelder ansiennitet i borettslaget. Ved lik ansiennitet foretas loddtrekning.

Regler

- Ladning av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
- Husstand med flere parkeringsplasser må avgi parkeringsplass til borettshaver som anskaffer bil, dersom borettslaget ikke har ledige parkeringsplasser, eller noen av prinsippene er brutt.
- Ubenyttede plasser tilbakeføres til styrets disposisjon etter tre måneder.
- Ved salg av en andel tilbakeføres parkeringsplassen til styret. Nye andelseiere henvender seg til parkeringsansvarlig i styret for å få tildelt parkeringsplass, parkering@jongskogen.no
- Ved fremleie av leilighet kan fremleietakeren disponere utleierens parkeringsplass. Hvis dette ikke ønskes, disponeres plassen av styret i fremleieperioden.
- Hensetting av båter, campingvogner og uregistrerte motorkjøretøyer på borettslagets område er forbudt. Disse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.
- I fellesgarasjen gjelder regler for fellesgarasjeanlegg vedtatt av Asker og Bærum brannvesen. Det er ikke tillatt å oppbevare noe annet enn ett sett hjul tilhørende bilen. Brudd på disse regler fører til at plassen blir inndratt.
- Gjesteparkeringsplassen må ikke benyttes av borettshavere. Ved ulovlig parkering på disse plassene, risikerer bileieren bot, eller at bilen blir tauet bort for eiers regning og risiko.

15. GARASJEPLASSER I GARASJELAGET

Garasjer følger leilighetene når andeler selges. Andelseier kan selge sitt garasjebevis til en annen andelseier i borettslaget etter retningslinjer fastsatt av garasjelaget. Salget må godkjennes av styret i borettslaget. I garasjerekken gjelder regler for fellesgarasjeanlegg vedtatt av Asker og Bærum brannvesen.

JONGSKOGEN BORETTSLAG

STYRET

Sensitivity: Internal

Jongskogen Borettslag



Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling 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 Ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Jongskogen Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

Tid: søndag 11.05.2025 kl. 23:59
Sted: Digitalt

Høringsperiode: 05.05.25, kl.09:00 til 07.05.25 kl.12:00
Avstemmingsperiode: 08.05.25 kl 09:00 til 11.05.25 kl.23.59

- Digital ordinær generalforsamling via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Raymond Strand Abrahamsen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Cecilie M. Pettersen v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Thomas Müller

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte styret informerer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Styremedlemmer honoreres med tilsammen Nok 100.000,- for perioden. Styreleder lønnes etter egen avtale med Nok 105.000,-.

Forslag til vedtak: Styret får kr 100.000,- til intern fordeling. Styreleder får kr. 105.000,-.

6. Saker fra styret

6.1 Vedtektsendring § 12 forkjøpsrett Jongskogen brl. 2/3 flertallskrav

På generalforsamlingen til ABBL ble tildelingsreglene til de tilknyttede borettslagene endret.

Borettslagets vedtekter om tildeling av bolig bør derfor endres, slik at det er like tildelingsregler i de tilknyttede borettslagene.

Forslagene går ut på at poengkriteriene fjernes og det legges kun botid i borettslaget til grunn ved tildeling av bolig. I tillegg skal kunngjøring skje på abbl.no og vedoppslag og/eller internt skriv til andelsierne i det aktuelle borettslaget.

Her er tildelingsreglene vedtatt på ABBLs generalforsamlingen:

Intern forkjøpsrett:

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran. Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglen.

Forslag til vedtak: Se vedlagte skriv om forslag til endring av vedtektenes § 11 om forkjøpsrett for Jongskogen borettslag.

Forslaget godkjennes.

6.2 Endring av Pkt. 2 i husordensreglene

Styret ønsker noen presiseringer i Pkt. 2 i husordensreglene. Endringer fremkommer uthevet.

Hensettelse av løsøre, herunder sykler, kjelker, avfall, møbler o.l. er ikke tillatt i trapperom, korridorer, utendørs eller i fellesrom, som boder og hobbyrom.
Styret kan engasjere noen til å fjerne/kaste feilplassert løsøre som ikke er merket med navn uten forvarsel dersom ikke eier er kjent. **Dersom eier er kjent, og ikke fjerner løsøre etter instruks, kan styret engasjere noen for å fjerne/kaste løsøre for andelseier kostnad.**

Barnevogner som ikke er i regelmessig bruk, må plasseres i egen bod. Sykler, sykkelvogner og barnevogner i regelmessig bruk kan plasseres i fellesbod i 36 på merkede plasser.
Fellesboden i 36 skal ikke benyttes som sykkelverksted. Sykkeldeler og verktøy må oppbevares i egen bod.
Kjelker, tråbiler, barnesykler o.l. kan plasseres i egen fellesbod for barn i 34.
Barnevogner i regelmessig bruk kan plasseres under trapp i kjellergang i oppgang 30 og 36. **Barnevogner skal ikke plasseres i inngangspartiet i 32/34.**
Vasking av bil, skifte av dekk, samt bilreparasjoner er ikke tillatt utenfor inngangspartiene. Dette skal utføres på egen parkeringsplass eller på gjesteparkeringen.
Ballspill skal ikke foregå på platået eller gjesteparkeringen.
Alt ballspill henvises derfor til borettslagets bane ved lekeplassen.
Det er ikke tillatt å benytte platået som parkering.
Innkjøring er kun tillatt for på- og avlessing i perioden 07.00 til 23.00.
Ved overtredelse risikerer bileieren at bilen blir tauet bort for eiers regning og risiko.

Forslag til vedtak: Husordensreglene Pkt. 2 endres i henhold til forslaget.

6.3 Endring av Pkt. 3 i husordensreglene

Styret ønsker noen presiseringer i Pkt. 2 i husordensreglene. Endringer fremkommer uthevet.

I påvente av omdisponering av rommet gjelder følgende:
Hobbyrommet ved inngang i nr. 30 er til fri benyttelse for andelseierne.
Hobbyrommet kan benyttes til reparasjon av sykler, prepping av ski, oppussing av møbler, bygge olabil m.m.
Vanlige regler i forhold til støy gjelder, og bruk skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
I hobbyrommet er det tillatt å lagre midlertidig sykler som er under reparasjon, prosjekter under bygging etc. Med midlertidig menes 2 måneder om ikke annet er avtalt med styret.
Tingene skal merkes med: Navn, Telefonnummer, Dato
Ting som ikke er merket med navn faller under borettslagets eie etter 6 mnd. og kan da evt. selges til inntekt for borettslaget. Ting som er merket med navn og som ikke fjernes etter pålegg, regnes som løsøre, og kan fjernes på andelseiers regning.
Alle som benytter hobbyrommet er ansvarlig for å rydde etter seg, samt å bidra til å holde det ryddig.

Forslag til vedtak: Husordensreglene Pkt. 3 endres i henhold til forslaget.

6.4 Endring av husordensreglene Pkt. 4. Bruk av leiligheten og balkonger

Nåværende tekst: Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det er svært lytt i blokken.

Styrets forslag er å fjerne følgende setning: Det er svært lytt i blokken.

Forslag til ny tekst: Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

6.5 Utredning om solceller på taket

Styret ber om mandat fra generalforsamlingen til å utrede mulighetene for å anlegge et solcelle-anlegget på borettslagets tak. Dette kan være med på å redusere energikostnader for borettslaget betydelig. Mandatet vil bli benyttet med tanke på å legge fram et forslag til generalforsamlingen 2026. Se vedlegg som viser et tilbud styret innhentet i forlengelsen av tak-prosjektet.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å utrede mulighetene for solcelle-anlegg på borettslagets tak.

7. Saker fra beboere

7.1 Fysiske generalforsamlinger - forslagsstiller: Ian Naysmith

Stemning for å få tilbake fysiske GF.

Forslag til vedtak: Mulighet også for hybride fysiske - digitalte GF.

Styrets innstilling: Styret viser til § 7-4. Ordinær generalforsamling. Se pkt 4 under (kursiv). Forslaget strider mot loven. Dersom vedtektene strider mot loven, vil de være ugyldig. Dette er ikke en holdbar situasjon for borettslaget.

4) Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.

Styret ber om at forslaget avvises.

7.2 Stanse alle prosjekter som vi ikke har sparepenger for - forslagsstiller: Ian Naysmith

Stanse prosjekter som vi har ikke nok sparepenger for.

Forslag til vedtak: Spar penger og redusere husleie samtidig.

Styrets innstilling: Styret tar alle saker av stor økonomisk betydning for eierne til avstemming i generalforsamlingen. Den flertallsbeslutningen som blir vedtatt, blir bindende for styret. Slik styret forstår forslagsstiller, mener han at vi skal spare opp egenkapital før nye prosjekter kan gjennomføres. Den eneste måten å bygge opp egenkapital, er å øke fellesutgiftene.

Når det gjelder lekeplass prosjektet, medfører det ikke riktighet at borettslaget brukte 777.0000,- på dette. Vi fikk støtte fra Sparebankstiftelsen på nok 300.000,-

Jongskogen Borettslag vil måtte bruke midler på rehabilitering i årene som kommer, og styret mener finansiering av dette må gjøres gjennom økte felleskostnader, låneopptak og stor fokus

på en streng kostnadskontroll.

Styret ber om at forslaget avvises.

8. Budsjettforslag for 2025

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

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Raymond Strand Abrahamsen
Styremedlem, Khurram Baig
Styremedlem, Kaja Emilie Hjorteland Lyng
Styremedlem, Håvard Kjellmo Arnestad
Styremedlem, Anja Andreassen
Varamedlem, Jan Holte

9.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Raymond Strand Abrahamsen - velges for 2 år.

9.2 Valg av styremedlem

Forslag til vedtak: Anja Andreassen - velges for 2 år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Thomas Müller - velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Thomas Müller - velges for 1 år.

9.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

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

Med vennlig hilsen
Jongskogen Borettslag
Styret

Jongskogen Borettslag

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Raymond Strand Abrahamsen, Harbitzalleen 4b
Styremedlem, Anja Andreassen, Måneveien 34
Styremedlem, Khurram Baig, Hildertunet 8
Styremedlem, Håvard Kjellmo Arnestad, MÅNEVEIEN 36
Styremedlem, Kaja Emilie Hjorteland Lyng, MÅNEVEIEN 32
Varamedlem, Jan Holte, Måneveien 30

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 85 andeler. Selskapets navn er Jongskogen Borettslag med org.nr.: 954641961 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441538

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

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

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

HMS/Internkontroll

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

Jongskogen Borettslag bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 2 081 893,-.

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

Styrets arbeid

Styret har i perioden bestått av Raymond Strand Abrahamsen (Styreleder), Khurram Baig (Styremedlem), Kaja Emilie Hjorteland Lyng, (Styremedlem), Håvard Kjellmo Arnestad (Styremedlem), Anja Andreassen (Styremedlem) og Jan Holte (Varamedlem)

Det sittende styret hadde sitt konstituerende møte 18. juni 2024, siden den gang har vi avholdt 7 styremøter.

Parkering/garasje:

Parkeringsansvarlig har jobbet mye med å kartlegge behovet for parkering og rydde opp i eldre saker med uklare tildelinger ol. Etter en innkjøringsperiode med noen utfordringer, er styret nå godt fornøyd med den nye parkeringsvakt ordningen.

Fellesgarasjen brukes fortsatt til lagring av utstyr som ikke er tillatt, det samme gjelder for garasjene. Dette faller under samme reglement som for fellesgarasjen. Styret er opptatt av dette først og fremst på grunn av sikkerheten, da spesielt brann.

Bredbånd:

Borettslaget besluttet å bytte leverandør av bredbånd. Både installasjonen og oppstarten ble mer utfordrende for borettslaget enn ønskelig. Hovedutfordringen var en meget forsinket leveranse fra den nye leverandøren Telia. Da dato for installasjonen endelig ble satt, glemte Telia å formidle dette til styret. Det medførte at vi ikke fikk sagt opp avtalen med Viken Fiber til rett tid. Vi hadde en periode med overlappende leveranser og kostnader fra begge leverandørene. Styret mente Viken Fiber tolket avtalen og punktet om oppsigelse feil, og etter flere innsigelser fra oss, aksepterte Viken Fiber vår tolkning av avtalen. De har nå betalt tilbake for mye fakturert for perioden. Telia kompenserer oss for månedene med overlappende kostnader, slik at borettslaget ikke lider noe økonomisk tap.

HMS:

Styret har stort fokus på HMS, og har kjøpt inn et HMS-system fra ABBL. Vi er spesielt opptatt av brannsikkerhet og ber derfor våre beboere om å ikke hensette eiendeler på fellesarealer. Rydding i garasjen har også vært et fokus i forhold til HMS.

Borettslaget hadde el-kontroll av Elvia på fellesanlegget sommeren 2024. Det ble påvist noen mindre avvik. Elektriker har sendt inn sluttprotokoll til Elvia, avvikene er lukket og saken er avsluttet. Styreleder har sendt inn egenkontroll og HMS rapport for inneværende periode. Styret har opparbeidet rutiner for internkontroll og HMS for borettslaget.

El-bil lading:

Vi har hatt mange utfordringer med Elaway det siste året. Det virker nå som om anlegget er i full drift, uten store avvik. Dersom du/dere opplever utfordringer, ber vi dere ta kontakt både med Elaway og styret.

Drift:

Det hoper seg opp mer og mer med "søppel", i form av møbler etc. i flere av oppgangene. Dette er meget alvorlig i forhold til brann/HMS, i tillegg til at det er veldig sjenerende for våre beboere. Styret oppfordrer innstendig beboere til å ikke bruke fellesarealer som søppelplass. I tillegg blir det kastet mye avfall som ikke hører hjemme i containerne. Dette medfører at disse blir fulle og vi må bestille ekstra tømming, som fører til store ekstrakostnader for borettslaget.

Det er inngått serviceavtale på fyringsanlegg med Rørlegger Sentralen AS.

I høst har vi hatt en stor opprydding i skogen Det har blitt felt mange trær som enten var skadet eller døde, med stor risiko for å falle ned. Nå vil skogen holde seg bra i mange år framover.

Under en av høststormene falt det trær over strømlinjene. Vi fikk trærne fjernet. Kostnaden ved dette ble dekket av forsikringselskapet.

Styret har tatt ut grøntavtalen fra vaktmestertjenesten og har inngått en ny avtale.

Borettslaget har fått ny saksbehandler hos ABBL.

Dugnadene ble avholdt 5. mai 2024.

Styret har begynt å se på muligheten for å montere solcellepanel på borettslagets tak. Det vil kunne bidra til at vi er selvforkynte med strøm til vårt fyringsanlegg og strøm på fellesarealer. Se egen sak på Generalforsamlingen.

Vi har klaget på Bærum kommune for å ha utført endringer på leiligheten og ført rør gjennom branndekke og på fellesareal uten å søke styret i borettslaget.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Radiatorer:

Prosjektet med bytte av radiatorer vil fortsette. Det ble byttet noen kritiske (ikke fungerende) radiatorer i januar. Dersom borettslagets økonomi tilsier det, vil resten av radiatorene bli byttet i løpet av høsten 25 og våren 26. Styret jobber med alternative løsninger og finansiering av prosjektet.

Ventilasjon:

Systemet fungerer nå bedre enn tidligere, men det jobbes fortsatt med å justere anlegget. Det er Solland AS som utfører arbeidet. Styret jobber med å sjekke ut muligheten for felles avtrekk fra leiligheten over tak. Vi har jevnlig klager på matlukt gjennom ventilasjonssystemet. Denne luktsmitten kommer som regel som følge av at enkelte leiligheter kobler kjøkkenventilator til gårdens ventilasjonssystem. Dette er ikke lov og styret gjentar på nytt at det kun er lov med avtrekksvifte med kullfilter.

Glass på balkonger:

Vi har hatt et stort prosjekt for å utbedre feil og mangler på glass og deler til glassvinduene på balkongen. Alle innmeldte skader/feil på glass på balkonger er utbedret.

Skader på balkonger/fasade:

Entreprenøren vil starte arbeidet med å utbedre mindre skader/feil på balkongene i løpet av mai.

Styret i Jongskogen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Jongskogen Borettslag, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 346 365	6 341 364	6 345 784	7 037 203
Annen driftsinntekt	2	277 269	285 423	190 910	202 420
Sum inntekter		6 623 634	6 626 787	6 536 694	7 239 623
Kostnader					
Lønnskostnad	3	212 688	206 560	205 380	235 135
Kostnad lokaler	4	3 027 998	2 768 625	2 649 800	2 875 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	7 972	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	478 784	1 100 608	510 000	200 000
Periodisk vedlikehold	7	0	64 625	0	0
Annen driftskostnad	8	822 272	986 861	990 000	776 250
Sum kostnader		4 541 741	5 135 250	4 355 180	4 086 385
Resultat før finansielle poster		2 081 893	1 491 537	2 181 514	3 153 238
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	18 984	30 749	26 000	500
Finanskostnad	10	2 171 280	1 750 966	2 050 000	2 068 654
Sum finansielle poster		-2 152 296	-1 720 217	-2 024 000	-2 068 154
Årsresultat		-70 402	-228 681	157 514	1 085 084

Balanse Jongskogen Borettslag, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	11	19 026 203	19 026 203
Sum varige driftsmidler		19 026 203	19 026 203
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		19 026 203	19 026 203
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		184 507	164 401
Andre fordringer	12	286 233	4 617
Sum fordringer		470 739	169 017
Bankinnskudd, kasse o.l	13	344 994	645 247
Sum omløpsmidler		815 734	814 265
Sum eiendeler		19 841 936	19 840 467

Balanse Jongskogen Borettslag, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	14	8 500	8 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-18 944 229	-18 873 827
Sum egenkapital		-18 935 729	-18 865 327
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	37 179 932	37 190 048
Øvrig langsiktig gjeld	17	1 072 300	1 072 300
Sum langsiktig gjeld		38 252 232	38 262 348
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		356 301	200 529
Forskudd innbetalinger		48 623	133 087
Annen kortsiktig gjeld	18	120 510	109 830
Sum kortsiktig gjeld		525 434	443 447
Sum gjeld		38 777 666	38 705 795
Sum egenkapital og gjeld		19 841 936	19 840 467

Jongskogen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Raymond Strand Abrahamsen Styreleder	Khurram Baig Styremedlem	Kaja Emilie Hjorteland Lyng Styremedlem
Håvard Kjellmo Arnestad Styremedlem	Anja Andreassen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

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.

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

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 forventet tap.

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

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.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 685 784	2 702 328	2 685 784	2 837 203
Brensel	1 200 036	1 200 036	1 200 000	1 350 000
Tv/internett	412 080	406 980	410 000	200 000
Avdrag ordinære lån	61 012	732 144	0	600 000
Renter ordinære lån	1 987 453	1 299 876	2 050 000	2 050 000
Sum	**6 346 365**	**6 341 364**	**6 345 784**	**7 037 203**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	0	10 293	0	0
Garasjeinntekter	106 512	80 570	83 040	110 000
Oppstillingsplass	78 038	55 470	55 450	60 000
Utleid lokale	400	85 000	1 000	1 000
Strøm el-bil	62 931	1 187	0	0
Vaskeriinntekter	7 969	31 483	30 000	10 000
Velforeningskontigent	21 420	21 420	21 420	21 420
Sum	**277 269**	**285 423**	**190 910**	**202 420**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	95 004	90 834	0	0
Påløpte feriepenger	9 500	5 200	0	0
Påløpte feriepenger	1 900	0	0	0
Styrehonorar	80 000	85 000	80 000	205 000
Honorar styreleder	0	0	100 000	0
Arbeidsgiveravgift	24 676	24 793	25 380	30 135
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 608	733	0	0
Sum	**212 688**	**206 560**	**205 380**	**235 135**

Sameiet har en deltids ansatt.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	808 855	717 767	809 300	850 000
Vaktmestertjenester	149 110	217 140	160 000	120 000
Lys, varme, energi	1 355 208	1 492 673	1 344 000	1 350 000
Renhold	127 332	121 500	125 000	130 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	201 698	65 971	66 500	200 000
Sommer- og vinterkostnader	385 795	153 575	145 000	225 000
Sum	**3 027 998**	**2 768 625**	**2 649 800**	**2 875 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	7 972	0	0
Sum	**0**	**7 972**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	455 690	92 134	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	68 106	10 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	15 094	822 282	300 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	114 087	200 000	200 000
Forsikringsskadesaker	8 000	4 000	0	0
Sum	**478 784**	**1 100 608**	**510 000**	**200 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	64 625	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	185 125	176 678	177 500	195 000
Honorar for juridisk bistand	0	4 446	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	14 998	16 500	0
Elektronisk kommunikasjon	780	0	1 500	1 500
Porto og andre forsendelseskostnader	5 950	5 385	7 500	6 000
Elektroniske fellesavtaler	295 806	406 608	410 000	200 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	0	2 500	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	21 250	21 250	22 000	21 250
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	1 000	6 000
Kontingent boligbyggelaget	42 500	42 500	42 500	42 500
Forsikringspremie	258 931	294 740	300 000	290 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	9 157	0	0
Bank og kortgebyrer	6 280	9 385	6 000	6 000
Kostnader for bomiljøtiltak	5 650	1 714	3 000	8 000
Sum	**822 272**	**986 861**	**990 000**	**776 250**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	18 302	1 768	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	287	471	1 000	500
Renter plasseringskonto	396	0	0	0
Finansinntekt	0	28 510	25 000	0
Sum	**18 984**	**30 749**	**26 000**	**500**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	2 171 280	1 750 966	2 050 000	2 068 654
Sum	**2 171 280**	**1 750 966**	**2 050 000**	**2 068 654**

Note 11 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bygnigner	18 887 035	18 887 035
Tomter	139 167	139 167
Sum	19 026 202	19 026 202

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	286 233	0
Erstatningsmessige skader	0	4 617
Sum	**286 233**	**4 617**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskonto)	14 203	14 197
Bankinnskudd (driftskto)	328 535	628 795
Skattetrekkskonto	2 256	2 256
Sum	**344 994**	**645 247**

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**8 500**	**8 500**
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	300 000	300 000
Sum vedlikeholdsfond	300 000	300 000
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-19 173 827	-18 945 147
Fra årets resultat	-70 402	-228 681
Sum annen egenkapital	-19 244 229	-19 173 827
Sum egenkapital	-18 935 729	-18 865 327

Borettslaget 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
Pantelån	1 000 000	1 000 000
Pantelån	36 179 932	36 190 048
Sum	**37 179 932**	**37 190 048**

Det er stilt følgende pant: Lån med pant i borettlagets gnr/bnr.Tinglyst pant er kr 42.500.000,-

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94907069111**	**94907061366**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5.80 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	15.12.2051	15.11.2051
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	37 488 046
Lånesaldo 01.01:	1 000 000	36 190 048
Avdrag i perioden:	0	10 116
Lånesaldo 31.12:	**1 000 000**	**36 179 932**
Saldo 5 år frem i tid:	918 146	33 024 960

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907061366	3	541 329	1 623 987
	8	513 929	4 111 432
	24	448 762	10 770 288
	38	426 053	16 190 014
	1	333 486	333 486
	1	307 074	307 074
	10	284 364	2 843 640
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907069111	3	14 962	44 886
	8	14 205	113 640
	24	12 404	297 696
	38	11 776	447 488
	1	9 217	9 217
	1	8 487	8 487
	10	7 860	78 600

Note 17 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	**Balanse 2023-12**
Borettsinnskudd	928 300	928 300
Innskudd garasjer	144 000	144 000
Sum	**1 072 300**	**1 072 300**

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Skattetrekk	2 256	2 256
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 258	2 258
Påløpt arbeidsgiveravgift	1 608	733

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte feriepenger	11 400	5 200
Påløpte renter	101 038	97 083
Forskudd/overdekn medlemskrav	1 500	2 000
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	0
Interim RF betaling	400	300
Sum	**120 510**	**109 830**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	370 818	-63 107
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-70 402	-228 681
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-10 116	-337 394
Årets endring disponible midler	-80 518	-566 075
Disponible midler UB	290 300	370 818

Resultat og balanse med noter for Jongskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jongskogen Borettslag

Styreleder	Raymond Strand Abrahamsen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Kaja Emilie Hjorteland Lyng (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Håvard Kjellmo Arnestad (sign.)	21.04.2025
Styremedlem	Anja Andreassen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Khurram Baig (sign.)	22.04.2025

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 generalforsamlingen i Jongskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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 borettslaget 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: QQFT9-4R9Q0-M8DXU-7JI11-VL0V3-UTC3C

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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: QQFT9-4R9Q0-M8DXU-7JI11-VL0V3-UTC3C

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
2025-04-25 06:51:13 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: QQFT9-4R9Q0-M8DXU-7JI11-VL0V3-UTC3C

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.

Forslag til endring § 12. Forkjøpsrett for Jongskogen Borettslag:

§ 12. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget - og dernest Bærum kommune - forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. ***Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt skriv samt på abbl.no.*** ~~Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres i minst én avis som er vanlig lest på stedet, samt for andelseierne i borettslaget også ved oppslag og/eller internt rundskriv.~~ Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende ansiennitet:

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran. Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglene.

- ~~Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng~~
- ~~Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng~~
- ~~Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng~~
- ~~Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår~~

~~Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning~~

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøps-retten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skiftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberetigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftlig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningsummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

VEDTEKTER

FOR

JONGSKOGEN BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling 14.03 og 13.06.63
med endringer av 05.04.78, 18.03.82, 30.04.90, 26.05.92, 03.05.93, 22.03.99, 05.04.06, 30.08.06, 23.04.08, 28.04.10, 04.06.13 (endring av navn), 19.04.16 og 11.05.2025.

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L Jongskogen Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner som er medlemmer i Boligbyggelaget. Eies en andel av flere må alle eierne være medlem i boligbyggelaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ingen kan eie mer enn én andel.

Med unntak av det som følger av § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5 .

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareale til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Biloppstillingsplasser leies ut i henhold til venteliste. Etter ansiennitet kan også garasjeplasser leies etter innbetaling av innskudd. Etter søknad til styret, er det muligheter for å leie oppstillingsplass for motorsykkel på felles garasjeplass. Også her ytes det et innskudd. På borettslagets grunn finnes det også garasjer som eies av et eget garasjelag.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.

§ 5. Utleie/overlating av bruken

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseieren kan ikke inngå bindende avtale om bruksoverlatelse av boligen før den nye brukeren er godkjent av styret og skriftlig har forpliktet seg til å følge borettslagets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av styret og generalforsamlingen.

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, refunderer borettslaget utgifter til utskiftning av sluk med inntil kr 8000,-. Videre har andelseieren ansvar for vedlikehold og utskiftning av boligens elektriske anlegg, regnet fra hovedsikringen. Ledning fra felles elektrisk anlegg til og med den enkelte andelseiers hovedsikring, er borettslagets ansvar.

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Alt arbeid som påligger andelseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Utskiftning av boligenes ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.

c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andeleieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 8. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjennelse fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 9. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

§ 10. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk**.**

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd**,** er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 11. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget – og dernest Bærum kommune, forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt skriv samt på abbl.no. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende ansiennitet:

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran. Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglene.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skiftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberetigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningsummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

§ 12. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

§ 13. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for ett år.

Generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 14. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret**.**

§ 15. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 16. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andeleierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 18. Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier én stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederes stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 19. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Utgifter til brensel fordeles på samme måte som fellesutgiftene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

§ 20. Forsikring

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

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

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.

§ 21. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

§ 22. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 23. Verneting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 24. Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 25. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag, avsluttet søndag 11.05.2025 kl. 23:59 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 23
- Antall blankt: 4
- Antall mot: 1
- Antall for: 18

Vedtak:

Raymond Strand Abrahamsen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 23 andelseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Thomas Müller

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Se vedlagte styret informerer.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 3
- Antall for: 16

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Styremedlemmer honoreres med tilsammen Nok 100.000,- for perioden. Styreleder lønnes etter egen avtale med Nok 105.000,-.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 2
- Antall for: 17

Vedtak:
Styret får kr. 100 000,- til intern fordeling. Styreleder får kr. 105 000,-.

6. Saker fra styret

6.1 Vedtektsendring § 12 forkjøpsrett Jongskogen brl. 2/3 flertallskrav

På generalforsamlingen til ABBL ble tildelingsreglene til de tilknyttede borettslagene endret.

Borettslagets vedtekter om tildeling av bolig bør derfor endres, slik at det er like tildelingsregler i de tilknyttede borettslagene.

Forslagene går ut på at poengkriteriene fjernes og det legges kun botid i borettslaget til grunn ved tildeling av bolig. I tillegg skal kunngjøring skje på abbl.no og vedoppslag og/ eller internt skriv til andelsierne i det aktuelle borettslaget.

Her er tildelingsreglene vedtatt på ABBLs generalforsamlingen:

Intern forkjøpsrett:

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran. Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 1
- Antall for: 18

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6.2 Endring av Pkt. 2 i husordensreglene

Styret ønsker noen presiseringer i Pkt. 2 i husordensreglene. Endringer fremkommer uthevet.

Hensettelse av løsøre, herunder sykler, kjelker, avfall, møbler o.l. er ikke tillatt i trapperom, korridorer, utendørs eller i fellesrom, som boder og hobbyrom.
Styret kan engasjere noen til å fjerne/kaste feilplassert løsøre som ikke er merket med navn uten forvarsel dersom ikke eier er kjent. **Dersom eier er kjent, og ikke fjerner løsøre etter instruks, kan styret engasjere noen for å fjerne/kaste løsøre for andelseier kostnad.**

Barnevogner som ikke er i regelmessig bruk, må plasseres i egen bod. Sykler, sykkelvogner og barnevogner i regelmessig bruk kan plasseres i fellesbod i 36 på merkede plasser.
Fellesboden i 36 skal ikke benyttes som sykkelverksted. Sykkeldeler og verktøy må oppbevares i egen bod.
Kjelker, tråbiler, barnesykler o.l. kan plasseres i egen fellesbod for barn i 34.
Barnevogner i regelmessig bruk kan plasseres under trapp i kjellergang i oppgang 30 og 36. **Barnevogner skal ikke plasseres i inngangspartiet i 32/34.**
Vasking av bil, skifte av dekk, samt bilreparasjoner er ikke tillatt utenfor inngangspartiene. Dette skal utføres på egen parkeringsplass eller på gjesteparkeringen.
Ballspill skal ikke foregå på platået eller gjesteparkeringen.
Alt ballspill henvises derfor til borettslagets bane ved lekeplassen.
Det er ikke tillatt å benytte platået som parkering.
Innkjøring er kun tillatt for på- og avlessing i perioden 07.00 til 23.00.
Ved overtredelse risikerer bileieren at bilen blir tauet bort for eiers regning og risiko.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 1
- Antall for: 21

Vedtak:
Husordensreglene Pkt. 2 endres i henhold til forslaget.

6.3 Endring av Pkt. 3 i husordensreglene

Styret ønsker noen presiseringer i Pkt. 2 i husordensreglene. Endringer fremkommer uthevet.

I påvente av omdisponering av rommet gjelder følgende:
Hobbyrommet ved inngang i nr. 30 er til fri benyttelse for andelseierne.
Hobbyrommet kan benyttes til reparasjon av sykler, prepping av ski, oppussing av møbler, bygge olabil m.m.
Vanlige regler i forhold til støy gjelder, og bruk skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
I hobbyrommet er det tillatt å lagre midlertidig sykler som er under reparasjon, prosjekter under bygging etc. Med midlertidig menes 2 måneder om ikke annet er avtalt med styret.
Tingene skal merkes med: Navn, Telefonnummer, Dato

Ting som ikke er merket med navn faller under borettslagets eie etter 6 mnd. og kan da evt. selges til inntekt for borettslaget. Ting som er merket med navn og som ikke fjernes etter pålegg, regnes som løsøre, og kan fjernes på andelseiers regning.
Alle som benytter hobbyrommet er ansvarlig for å rydde etter seg, samt å bidra til å holde det ryddig.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 1
- Antall for: 21

Vedtak:
Husordensreglene Pkt. 3 endres i henhold til forslaget.

6.4 Endring av husordensreglene Pkt. 4. Bruk av leiligheten og balkonger

Nåværende tekst: Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det er svært lytt i blokken.

Styrets forslag er å fjerne følgende setning: Det er svært lytt i blokken.

Forslag til ny tekst: Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 1
- Antall for: 21

Vedtak:
Forslaget ble godkjent.

6.5 Utredning om solceller på taket

Styret ber om mandat fra generalforsamlingen til å utrede mulighetene for å anlegge et solcelle-anlegget på borettslagets tak. Dette kan være med på å redusere energikostnader for borettslaget betydelig. Mandatet vil bli benyttet med tanke på å legge fram et forslag til generalforsamlingen 2026. Se vedlegg som viser et tilbud styret innhentet i forlengelsen av tak-prosjektet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 4
- Antall for: 18

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede mulighetene for solcelle-anlegg på borettslagets tak.

7. Saker fra beboere

7.1 Fysiske generalforsamlinger - forslagsstiller: Ian Naysmith

Stemning for å få tilbake fysiske GF.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 8
- Antall for: 9

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

7.2 Stanse alle prosjekter som vi ikke har sparepenger for - forslagsstiller: Ian Naysmith

Stanse prosjekter som vi har ikke nok sparepenger for.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 11
- Antall for: 6

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

8. Budsjettforslag for 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Raymond Strand Abrahamsen - valgt for 2 år.

9.2 Valg av styremedlem

Vedtak:

Anja Andreassen - valgt for 2 år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Thomas Müller - valgt for 1 år.

Vedtak:

Thomas Müller - velges for 1 år.

9.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styret får fullmakt til utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmige.

Protokoll for Jongskogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Raymond Strand Abrahamsen (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Thomas Müller (sign.)	19.05.2025

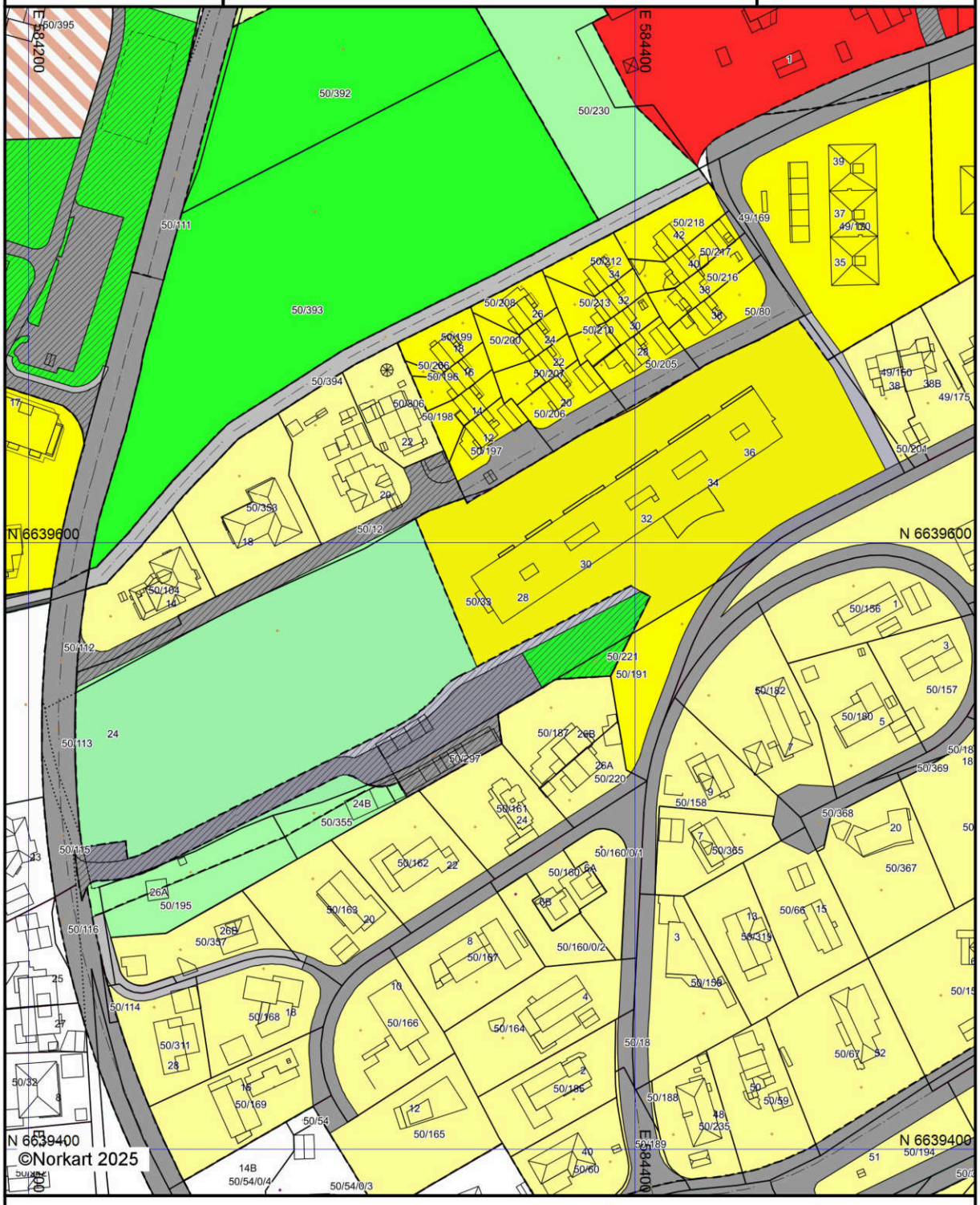
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 50/33
Adresse: Måneveien 32
Dato: 10.04.2025
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



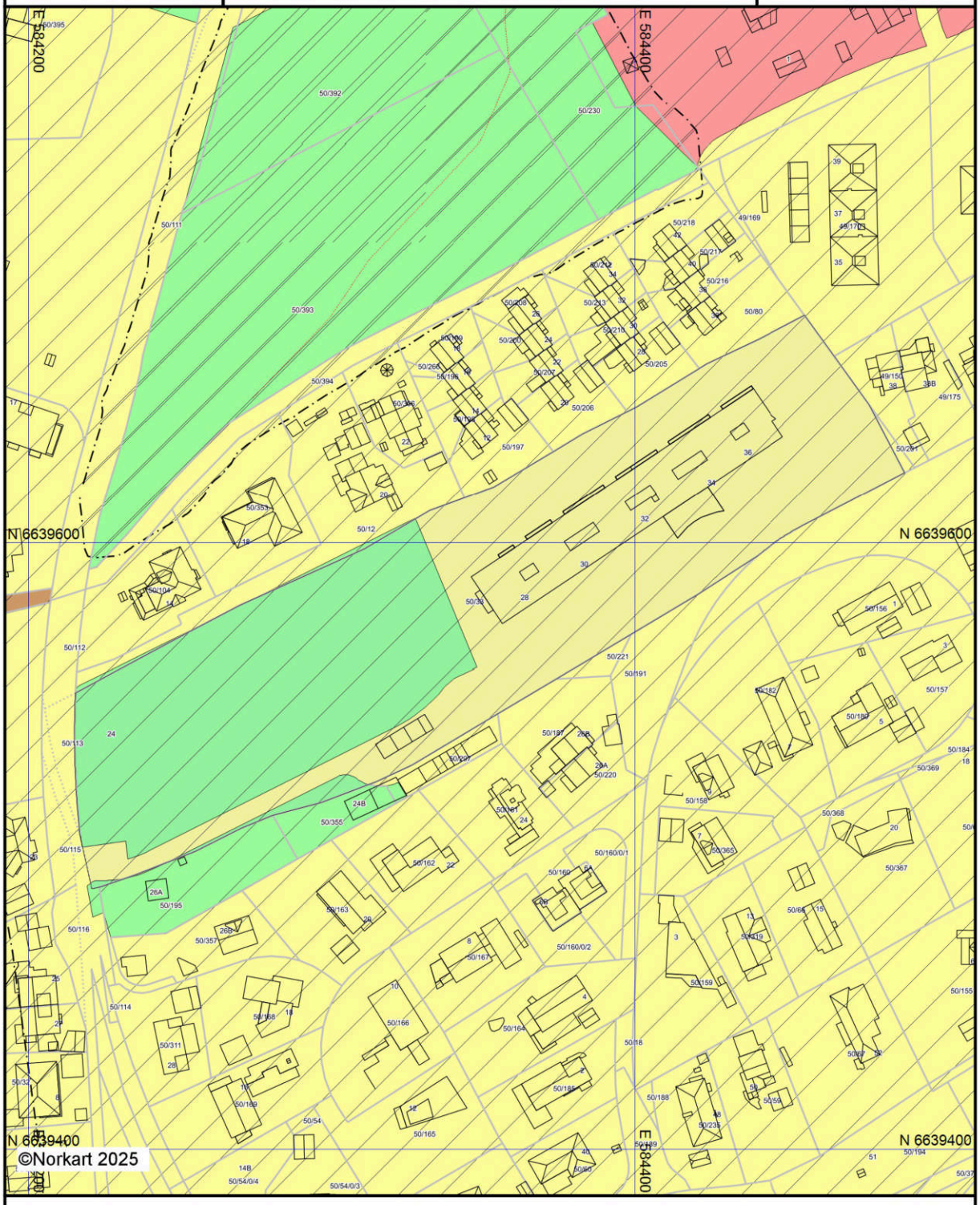
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 50/33
Adresse: Måneveien 32
Utskriftsdato: 10.04.2025
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: 50/33
Adresse: Måneveien 32
Utskriftsdato: 10.04.2025
Målestokk: 1:2000

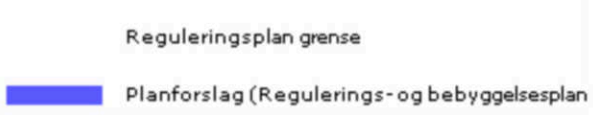
N

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

Utskriftsdato: 10.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Måneveien 32, 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** 11 150 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 7 923 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 19 073 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1962060 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1962060)
Navn	JONG, østre, pars.1-4,103-105
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.1963
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8753/1962060.pdf
Delarealer	**Delareal** 42 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 10 m^2 **Formål** Kjørevei

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** 263 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 8 355 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 176 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Id	1954173 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1954173)
Navn	JONGSMARKA I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.01.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8699/1954173.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 924 m^2 **Formål** Park

Id	1977029 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1977029)
Navn	MÅNEVEIEN 28-35
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.12.1977

Delarealer	**Delareal**	789 m^2
	Formål	Felles parkeringsplass
	Delareal	679 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	499 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	333 m^2
	Formål	Felles gangareal

Id	1950021 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1950021)
Navn	SOLHAUGVEIEN fra Jongsåsv. til Snippebakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.06.1950
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Kjørevei

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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

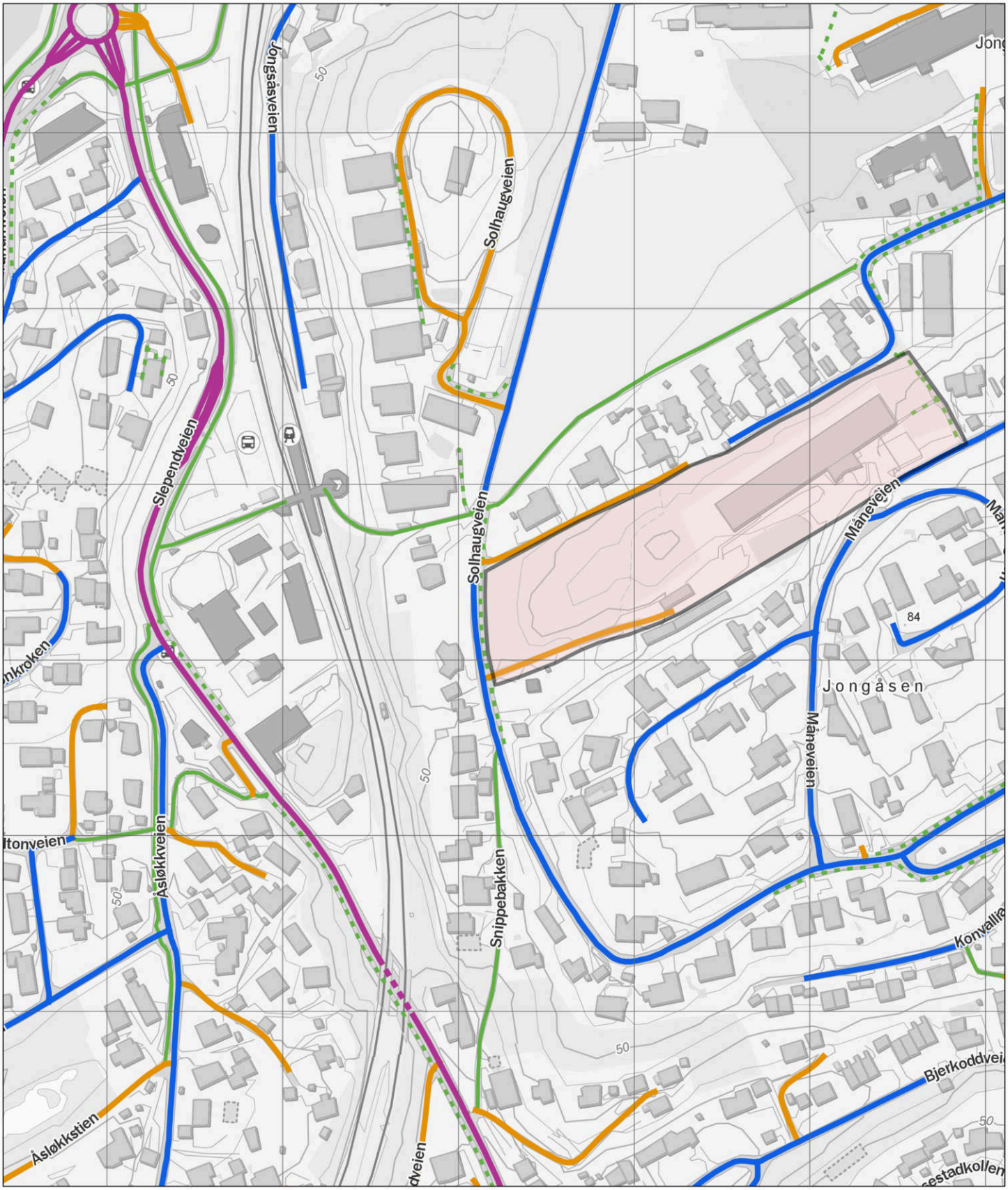
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 50/33/0/0

Adresse: Solhaugveien 24, 1337 SANDVIKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 10/04/2025



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

Utskriftsdato: 10.04.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Måneveien 32, 1337 SANDVIKA								

Avtale 90086025 (Avgiftsadresse: Måneveien 28- 36)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Fyrrom	A1	24.07.2019	08.07.2022	Utført	Ikke utført
Fyrrom	A1	24.07.2019	08.07.2022	Utført	Ikke utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90123570 (Avgiftsadresse: Solhaugveien 24)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**50**	Bnr:	**33**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Måneveien 32, 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**					
58/315	Blokk	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
10/18046	Fasadeendring nye balkonger	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
11/3835	Syv nye boenheter	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Skatteetaten

Dato
12.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA HELL-ELVERUM
Havna 23 H0101
3053 STEINBERG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Organisasjonsnr 954 641 961 Andelsnr 54

Eiendommens adresse:

Måneveien 28, 1337 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 482 142
Som sekundærbolig:	kr 5 928 569

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:
Måneveien 28, 1337 Sandvika
Gnr. 50, Bnr. 33, andelsnr. 54 i JONGSKOGEN BORETTSLAG, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250282

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.
