PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

JAKTLIA 29C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

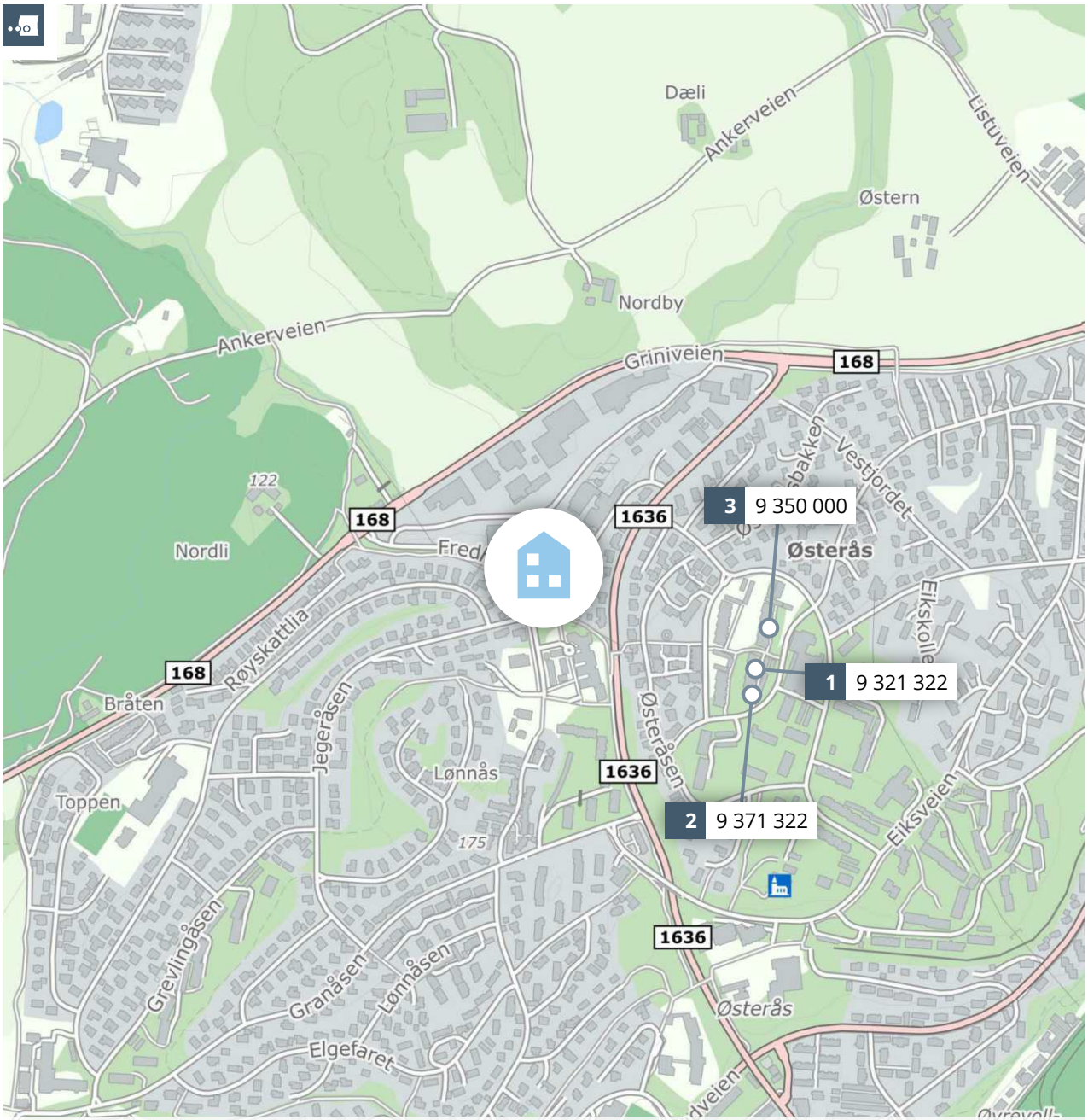
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JAKTLIA 29 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 23.01.2026

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: Jørgen Ek.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jaktlia 29 C, 1361 ØSTERÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 35 BNR 73 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Hosle nord 21

Verdivurdert til

9 490 000

-	9 490 000	70 296
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	135 m²	44 m²	- m²	56 m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	5 333
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Otto Ruges vei 81 B 110 m² 1971 2. etg 3 sov	16.06.2025	9 200 000	**9 300 000**	21 322	9 321 322	**84 739**
2 Otto Ruges vei 81 E 111 m² 1971 2. etg 3 sov	12.05.2025	8 500 000	**9 350 000**	21 322	9 371 322	**84 426**
3 Otto Ruges vei 77 C 112 m² 1972 4. etg 3 sov	12.05.2025	9 350 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**83 482**

Velkommen til Jaktlia 29C - presentert av Jørgen Ek v/PrivatMegleren Dyve & Partnere.
Her har vi gleden av å presentere en lys og innbydende funkisleilighet med en attraktiv atriumsløsning. Leiligheten byr på en romslig stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater fra flere himmelretninger og direkte utgang til en romslig terrasse på hele 56 kvm. Terrassen har gode solforhold og byr på hyggelig utsikt mot landlige omgivelser. Boligen har en sstor og åpen stue- kjøkkenløsning, tre gode soverom, stor innvendig og en utvendig bod, eget bad, separat toalettrom, samt et praktisk vaskerom. Stue og kjøkken er utstyrt med varmekabler i gulv, og en moderne, innebygget peis.

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 Terrassehus

2 Tilbygg terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.02.2010		02.06.2010	4 700 000	4 800 000	0	4 800 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Pris satt ut fra tilsvarende salg i området

Leiligheter til salgs i 1361 ØSTERÅS nå

8
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6 653 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Leiligheter solgt i 1361 ØSTERÅS siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

5.8M
5 755 000 Prisantydning i snitt
5 722 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

83 486 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
79 172 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
70 296 Jaktlia 29 C Totalpris 9 490 000

Jaktlia 29 C
1361 ØSTERÅS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1980
BRA:	179 m^2
BRA-i:	135 m^2
Rapportdato:	22.1.2026 (Gyldig til 22.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	14	1	3

Sondre Ellingsen
Takst Nor AS
post@takstnor.no
47651560

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39236

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom	Eldre sluk uten klemring og ukjent oppbygning av membran og tettesjikt.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Eldre vinduer med tolags isolerglass og sprekk i glass i balkongdør.
Etasjeskille og gulv på grunn	Retningsavvik over anbefalte toleranser i stue.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Ildsted uten montert gulvbeskyttelse foran peisinnsats.
Avløpsrør	Originale plastavløpsrør fra byggeår med alder utover forventet teknisk levetid.
Vannledninger	Originale kobberrør fra byggeår med høy alder og redusert restlevetid.
Ventilasjon	Tilfredstiller ikke dagens krav til balansert ventilasjon
Våtrom - Overflater	Eldre bad med utilstrekkelig fall, eldre sluk uten klemring og manglende mekanisk ventilasjon.
Våtrom - Sanitærutstyr	Settes på grunn av alder
Våtrom - Ventilasjon	Bad med kun naturlig ventilasjon og uten mekanisk avtrekk.
Våtrom - Fukt	Eldre bad med begrenset inspeksjonsmulighet og flere forhold som gir økt fuktrisiko
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Eldre konstruksjon
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	ukjent oppbygning av membran og tettesjikt
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	Vaskerom med kun naturlig ventilasjon og uten mekanisk avtrekk
Våtrom: Vaskerom - Fukt	Overflatesøk viser grønne verdier, men begrenset inspeksjonsmulighet av sluk og konstruksjon gir usikkerhet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Platting var snødekt og ikke tilgjengelig for inspeksjon, og oppbygning mot bakken er ukjent.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Overliggende terrasse er ikke tilgjengelig for inspeksjon og kan ikke vurderes.
Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.1.2026

Rapportdato
22.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Dag Stenseng**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Line Mevassvik**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Selgers egenerklæringsskjema, datert er fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig i samsvar med krav i NS 3600 punkt 6.2 og 6.4. Opplysningene er vurdert som en del av tilstandsanalyse og hensyntatt ved beskrivelse av eventuelle avvik. Vurderingene er utført i henhold til gjeldende krav i TEK10 og TEK17, der dette er relevant. Det gjøres oppmerksom på at skjemaet baserer seg på selgers subjektive kjennskap og forståelse.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sondre Ellingsen**
Telefon: **47651560**

Firma: **Takst Nor AS**
Epost: **post@takstnor.no**

Tittel:
Adresse: **Øvre Skalstadvei 17, 3340 Åmot**

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse av bolig, og oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Rapporten danner grunnlag for eierskifte og beskriver boligens tekniske tilstand slik den fremstår ved befaring.

Generelt:
• Rapporten beskriver kun avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggetiden. Rapporten fremhever ikke positive sider ved boligen utover det som nevnes eksplisitt.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen.
• Avvik er i hovedsak vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføring. Enkelte bygningsdeler er vurdert etter gjeldende forskrift, for eksempel våtrom, brannsikkerhet og rømningsforhold.
• Der bygningsdeler ikke kan vedlikeholdes, og hvor utskiftning er eneste alternativ, benyttes kort forventet gjenværende brukstid (<10 år) som grunnlag for tilstandsgrad, selv uten påviste symptomer (gjelder f.eks. membraner, taktekking, drenering, isolerglass, varmtvannsbereder, varmekabler m.m.).
• Rapporten gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg (garasje, boder m.m.) gis kun enkel beskrivelse uten tilstandsgrad med mindre annet fremgår.

Befaring og metode
• Befaring er gjennomført med visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke utført destruktive inngrep eller åpninger.
• Skjulte bygningsdeler eller arealer som ikke var tilgjengelig ved befaring, er ikke vurdert. TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt) er benyttet der nødvendig.
• Takkonstruksjoner og taktekking vurderes normalt fra bakkenivå/tilgjengelige steder. Der visuell inspeksjon ikke lar seg gjøre, vurderes tilstanden ut fra alder, materiale og synlige forhold.
• Funksjonsprøving er ikke utført på bygningsdeler som isolasjon, røranlegg, varmekilder, el-anlegg, ventilasjon, pipe og ildsted.
• Snødekkede eller utilgjengelige flater er ikke vurdert.
• Det gis ingen vurdering av hvitevarer, brunevarer eller løst inventar.
Kostnadsanslag og tiltak
• For alle tilstandsgrader 3 skal det angis et anslag på utbedringskostnad. Anslaget er basert på registrert avvik, foreslåtte tiltak og bygningsdelens standard og kvalitet. For tilstandsgrad 2 oppgis konsekvens og anbefaling..
• Anslaget må ikke forveksles med pristilbud fra håndverker. Sluttkostnad kan avvike betydelig avhengig av valgt løsning, kvalitet og markedspriser. Viktig informasjon til kjøper
• Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter og denne rapporten. Slike forhold kan ikke påberopes som mangel, jf.avhendingslova § 3-10.
• Visuelle overflater og tekniske inntrykk inngår i kjøpers undersøkelsesplikt.
• Kjøper anbefales å gjennomføre egen befaring, gjerne med fagkyndig, før bud inngis. Kjøp av bolig uten besiktigelse svekker klagerett ved skjulte eller åpenbare avvik.
• Informasjon gitt av selger og tredjepart (f.eks. håndverkere eller utbygger) er vurdert der det er hensiktsmessig, men det tas forbehold om riktigheten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jaktlia 29 C, 1361 Østerås**

Kommunenr:	3201	Gårdsnr:	35	Bruksnr:	73	Festenr:
Seksjonsnr:	6	Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **1980**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Veggene har mur/trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning og pussede flater.
Kompakt tak av ukjent oppbygning.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass.
Bygningen har malt isolert ytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**179**	**135** Romfordeling: Gang 3 Soverom Bad Vaskerom Toalettrom Kontor/lagringsrom Stue Kjøkken	**44** Romfordeling: Boligen har to utvendige boder. Utvendig bod: 3 kvm Felleskjeller: 10 kvm Garasje 1 15 kvm Garasje 2 16 kvm	**0**	**56**
Totalt m²	**179**	**135**	**44**	**0**	**56**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt med 3D-laserskanner (Leica BLK2GO), som leverer målenøyaktighet innenfor ±2 %, i samsvar med kravene i avhendingsloven fra 1. januar 2022.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.
NS 3940 angir at arealmåling normalt skal utføres like over gulvlist. På grunn av møblering og løsøre som begrenset tilgjengelige måleflater ved gulvnivå, ble målehøyde ca. 1,5 meter over gulv benyttet for å sikre flest mulig målepunkter på omsluttende vegger.
Denne metoden innebærer et avvik fra NS 3940, men vurderes som nødvendig for å oppnå et best mulig målegrunnlag basert på pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte rom og situasjoner er måling like over gulvlist likevel benyttet, eksempelvis der vegger er skrånende eller der det forelå andre forhold som krevde dette.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting

Leiligheten har platting med utgang fra stue. Plattingen var dekket med snø på befaringsdagen og lot seg derfor ikke inspisere. Oppbygning, materialbruk og konstruktiv utførelse mot bakken er ikke synlig.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-IU**

Vurdering
Manglende inspeksjonsmulighet innebærer at tilstand, innfesting og oppbygning ikke kan vurderes. Plattinger oppført nær bakken er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra terreng og snø, særlig dersom det er begrenset lufting eller direkte kontakt med bakken. Uten innsyn kan risiko for råte, setninger eller redusert levetid ikke vurderes.

Konsekvens
Eventuelle skader eller mangler i konstruksjonen kan være skjult og ikke avdekkes ved befaring. Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utbedring når plattingen blir tilgjengelig for inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å inspisere plattingen når snøforhold tillater dette, med særlig fokus på oppbygning mot bakken, lufting og materialtilstand.

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Leiligheten har profilerte innerdører. Ytterdør er av eldre type med sidefelt i glass.
De ordinære vinduene i boligen har tolags isolerglass datomerket 02/78.
Balkongdør har glassfelt, og det er registrert sprekk i glasset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



Krakelert tetning.

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduene med tolags isolerglass fra slutten av 1970-tallet har overskredet forventet teknisk levetid og har begrensede isolerende egenskaper sammenlignet med dagens standard. Sprekk i glass i balkongdør vurderes som et avvik, da dette kan påvirke sikkerhet, varmeisolasjon og fuktsikkerhet.

Konsekvens
Eldre isolerglass kan medføre varmetap og redusert bokomfort. Sprekk i glass i balkongdør kan føre til ytterligere skade og økt behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre eller skifte balkongdør. Videre bør vinduer vurderes med tanke på alder og fremtidig utskifting.

6.3 Yttervegger

Type fasade	Murpuss, Stående kledning

Yttervegger er oppført i mur- og trekonstruksjon. Fasaden består av stående bordkledning og pussede flater. Eier opplyser at trekledningen nylig er overflatebehandlet av sameiet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

Kombinasjon av mur- og trekonstruksjon med pussede flater og trekledning er vanlig for bygninger fra perioden. Nylig overflatebehandling av trekledningen vurderes som positivt for fasadens vedlikeholdstilstand og levetid.

6.4 Takkonstruksjon og loft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-IU

Overliggende konstruksjon over deler av leiligheten består av naboens terrasse i ovenforliggende leilighet. Terrassekonstruksjonen fungerer som tak over deler av leiligheten.

Vurdering
Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Oppbygning, tettesjikt og drenering er ikke kontrollert, og forholdet ligger utenfor leilighetens råderett.

Konsekvens
Eventuelle mangler i konstruksjonen kan ikke avdekkes ved befaring.

Anbefaling
Forhold knyttet til overliggende terrasse må følges opp av sameiet.
Eventuelle kostnadsestimater som fremgår av rapporten er veiledende og ikke bindende for takstmannen.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Leiligheten har betongdekke på grunn. Gulv er belagt med laminat i oppholdsrom og fliser i gang.
Det er varmekabler i stue og flislagt gang. Det er ikke varmekabler på soverom.
Det er utført målinger av retningsavvik i stue og gang.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Beskrivelse
Leiligheten har betongdekke på grunn. Gulv er belagt med laminat i oppholdsrom og fliser i gang.
Det er varmekabler i stue og flislagt gang. Det er ikke varmekabler på soverom.
Det er utført målinger av retningsavvik i stue og gang.

Vurdering
I stue er det målt retningsavvik på opptil ca. 12 mm per 2 meter, samt gjennomgående avvik på ca. 6 mm.
I gang er det målt retningsavvik på opptil ca. 2 mm per 2 meter, samt gjennomgående avvik på ca. 8 mm.

Målte retningsavvik i stue overstiger normalt aksepterte toleranser og vurderes som et avvik.
Forholdet vurderes ikke som konstruksjonssvikt, men avvikene kan være merkbare i bruk.
Måleverdiene ligger nær øvre akseptable nivå, og avvik kan variere mellom målepunkter.
Retningsavvik i gang vurderes som moderate.

Konsekvens
Retningsavvik kan påvirke brukskomfort, møblering og den visuelle opplevelsen av gulvene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen konkrete tiltak anbefales.

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen





Type pipe	Tegl

Leiligheten har innbygget peisinnsats. Det er ikke montert glassplate på gulv i forkant av peisen. Skorstein er utført i tegl. Skorstein er inspisert via feieluke i stue.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Innbygget peisinnsats fremstår intakt basert på visuell kontroll. Manglende glassplate foran ildsted vurderes som et avvik, da dette er en vanlig beskyttelse av gulv mot gnister og varme. Skorstein inspisert via feieluke gir begrenset innsyn i skorsteinens samlede tilstand.

Konsekvens
Manglende gulvbeskyttelse kan medføre økt risiko for skade på gulv og brannfare ved bruk av ildsted. Skjulte forhold i skorsteinen kan ikke utelukkes uten full inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere glassplate eller annen godkjent gulvbeskyttelse foran ildstedet. Eventuelle kostnadsestimater som fremgår av rapporten er veiledende og ikke bindende for takstmannen.

6.7 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet har sort kjøkkeninnredning fra Kvik med rustfrie håndtak. Det er integrerte hvitevarer bestående av mikrobølgeovn, kaffemaskin, komfyr, oppvaskmaskin samt kjøleskap med fryser. Overskap er utstyrt med belysning og stikkontakter.
Benkeplate er kompakt laminat i sort utførelse. Det er innfelt vask med sort armatur og keramisk platetopp. Ventilator har direkte utkast.
Det er utført fuktsøk rundt kjøkkenbenk, kjøleskap og oppvaskmaskin, uten påviste fuktindikasjoner. Det er ikke montert komfyrvakt eller waterguard.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen fremstår funksjonell og i god stand basert på visuell kontroll. Utførte fuktmålinger indikerer ikke pågående fuktproblematikk. Manglende komfyrvakt og waterguard er registrert, men det er ikke påvist forhold som indikerer avvik eller skade ved befaring.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenet har rustfri ventilator, tak-/vegghengt og tilkoblet kanal ført til kasse i tak med direkte utkast. Vurderingen er basert på visuell kontroll. Det er ikke utført destruktive inngrep eller måling av luftmengder.

6.8 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Dagens bruk avviker noe fra de byggegodkjente tegningene. Dette gjelder hovedsaklig dagens kontor, som i godkjent tegningsgrunnlag var matbod, klesbod og en åpen garderobe i enden av hallen. Bruksendring til rom for varig opphold er et søknadspliktig tiltak. Utover dette er det åpnet opp en vegg mellom kjøkken og stue. Det er imidlertid ukjent om åpning av vegg eller øvrige endringer har medført endringer i bærende konstruksjoner eller andre tiltak som krever byggesøknad. Det foreligger ingen dokumentasjon i kommunens arkiv som viser at slike arbeider er godkjent.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger i midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligbygg og garasjer (3 av leilighetene) 12.09.1978. Senere er det utstedt midlertidig brukstillatelse for ytterligere 3 leiligheter den 20.07.1979. Ferdigattest for tiltaket finnes ikke i kommunens arkiver. Informasjon om manglende midl. brukstillatelse eller ferdigattest for saker innsendt før 01.01.1998: Det er i 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.

Det er gitt ferdigattest for oppføring av tre garasjer i rekke 02.11.2017.

I 2021 ble det utstedt rammetillatelse for påbygg/bygging av utestuer i glass for ti enheter i Jaktlia Boligsameie. IG ble gitt 16.03.2021, søknad om ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver, og det foreligger heller ikke vedtak om ferdigstillelse.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.9 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Det er montert frittstående toalett flislagt gulv og vegger med fliser og speil, det er ikke varmekabler i gulv det er montert vask med underskap. det er utført fuktmålinger på overflater uten indiskasjon. grønne nivåer

6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er innvendige plastavløpsrør i boligen. Avløpsrørene vurderes å være originale fra byggeår 1980. Under kjøkkenvask er det plastavløp, og vannlås er byttet i forbindelse med utskifting av kjøkken. Sluk i dusjsone er utført i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Plastavløpsrør fra byggeår har overskredet normal forventet teknisk levetid. Selv om det ikke er registrert synlige lekkasjer ved tilgjengelige deler, gir alder og manglende inspeksjonsmulighet av skjulte rør økt usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid. Utskifting av vannlås på kjøkken vurderes som normalt vedlikehold.

Konsekvens
Eldre avløpsrør har økt risiko for svikt over tid. Eventuelle feil i skjulte rør kan ikke avdekkes uten inngrep.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaling
Det anbefales å ta hensyn til avløpsrørenes alder ved fremtidige tiltak eller rehabilitering. Eventuelle kostnadsestimater som fremgår av rapporten er veiledende og ikke bindende for takstmannen.

6.11 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Beskrivelse
Leiligheten har vannledninger i kobber. Rørene vurderes å være originale fra byggeår. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved tilgjengelige installasjoner. Det er ukjent om det er utført arbeider eller utskiftinger på vannledningene. Eier opplyser at det er lagt opp vannledninger på vaskerom til utslagsvask, dette er ikke blitt verifisert med dokumentasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vurdering
Kobberrør fra byggeår har høy alder og redusert forventet restlevetid. Selv om det ikke er observert lekkasjer ved befaring, gir alder og manglende dokumentasjon usikkerhet knyttet til tilstand på skjulte rørstrekk. Forholdet vurderes som normalt for byggets alder.

Konsekvens
Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasje over tid. Eventuelle skader i skjulte rør kan oppstå uten forvarsel og medføre vannskade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledningene vurderes som eldre og bør tas med i planlegging ved fremtidige oppgraderinger av leiligheten.

6.12 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 14.06.2010. Samsvarserklæringen opplyser at det er omtrukket ledninger i det skjulte elektriske anlegget.
Det er dokumentert installasjon av varmekabler og downlights på bad, varmekabler i entré, downlights i toalettrom samt belysning i (stue oppdelt i fire soner), kjøkken og gang. Det er etablert varmefolie i gulv i stue, kjøkken og gang, totalt ca. 60 m².
Det er installert fotocelle på toalettrom for automatisk styring av belysning.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Fremlagt samsvarserklæring dokumenterer at deler av det elektriske anlegget er oppgradert og utført av autorisert installatør i 2010. Dette vurderes som positivt.

Takstmannens rolle er begrenset til en visuell og ikke-inngripende kontroll av det elektriske anlegget. Takstmann har ikke anledning til å kontrollere utførelse, dimensjonering, sikring, skjulte installasjoner eller å funksjonsteste det elektriske anlegget. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet.

Konsekvens
Skjulte deler av det elektriske anlegget kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep. Eventuelle feil eller mangler utenfor dokumentert omfang kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales å oppbevare fremlagt samsvarserklæring sammen med øvrig dokumentasjon på boligen.

6.13 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse
Ukjent

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Beskrivelse
Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom og er innbygget i kasse. Berederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen grunnet manglende tilgjengelighet.

Vurdering
Berederen kunne ikke inspiseres, og alder, type, volum og tilstand er ikke kjent. Tilgjengelighet og tilstand på tilkoblinger og eventuelt sikkerhetsutstyr er ikke vurdert.

Konsekvens
Eventuelle forhold knyttet til berederens tilstand eller installasjon kan ikke avdekkes ved befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaling
Det anbefales å gjøre berederen tilgjengelig for inspeksjon ved behov.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har ventilasjon basert på naturlig ventilering via klaffventiler montert i yttervegger.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

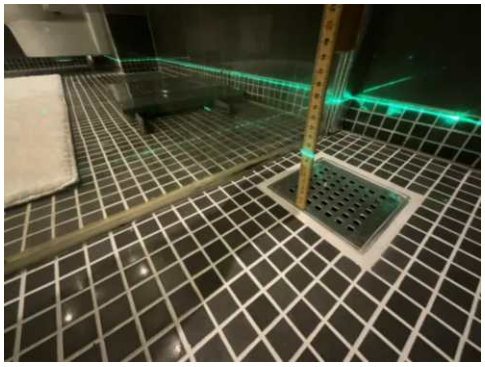
Vurdering
Naturlig ventilasjon med klaffventiler er en vanlig løsning for bygninger fra perioden. Løsningen gir begrenset styring av luftutskifting sammenlignet med mekaniske eller balanserte ventilasjonssystemer. Det er ikke utført måling av luftmengder eller kontroll av luftskifte utover visuell registrering.

Konsekvens
Ventilasjonen kan gi varierende luftutskifting avhengig av værforhold og bruk. Dette kan påvirke inneklima, særlig ved høy fukt- eller personbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales normalt bruk av tilgjengelige ventiler og vanlig tilsyn.

6.15 Våtrom







Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger. Gulv er utført med mosaikkfliser og det er varmekabler i gulvet. Badet har dusjnisje med glassvegg. Det er utført måling av fall, og det er registrert mindre fall enn anbefalt mot sluk. Sluk er av eldre type og det er ikke observert klemring eller mansjett. Badet har naturlig ventilasjon via lufting, og det er ikke montert mekanisk avtrekk. Badet fremstår som eldre, men med moderniserte overflater i form av nyere fliser. Innredning har innfelt servant med skuffeløsning og viser slitasjemerker. Det er montert vegghengt toalett, og det er ikke observert drensåpning fra sisterne. Badets veggkonstruksjoner er i betong, noe som ikke muliggjør hultaking fra tilstøtende rom. Det er utført overflatesøk med Protimeter. Målingene viser grønne nivåer på befaringsdagen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Badets alder, kombinert med eldre sluk uten klemring og mansjett, gir vesentlig usikkerhet knyttet til tetting mot sluk. Registrert fall er mindre enn anbefalt, noe som kan påvirke vannavrenning i dusjsonen. Manglende mekanisk avtrekk gir redusert kontroll på fuktbelastning.
Selv om overflatesøk viser grønne nivåer, kan ikke skjulte forhold i konstruksjonen vurderes grunnet manglende inspeksjonsmulighet og dokumentasjon.

Konsekvens
Forholdene innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og skjulte skader i våtromskonstruksjonen. Eventuelle feil i sluk og tettesjikt kan ikke avdekkes uten inngrep.

Anbefalte tiltak overflater

Forholdet tas med i den samlede vurderingen av badet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-3

Badet har eldre sluk. Det er ikke observert klemring eller mansjett i sluk. Oppbygging av membran og tettesjikt er ikke kjent. Sluk og tilhørende konstruksjon er kun vurdert visuelt der dette er tilgjengelig.

Vurdering
Eldre sluk uten klemring og mansjett gir usikkerhet knyttet til tetting mot sluk. Manglende dokumentasjon på membran og tettesjikt innebærer at utførelse og tilstand ikke kan verifiseres. Forholdet vurderes som et avvik i våtrommet.

Konsekvens
Mangelfull eller ukjent sluk- og membranløsning innebærer økt risiko for fuktinntrenging og skjulte skader i underliggende konstruksjoner. Eventuelle skader kan ikke avdekkes uten inngrep.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Forholdet tas med i den samlede vurderingen av badet.
Eventuelle kostnadsestimater som fremgår av rapporten er veiledende og ikke bindende for takstmanne

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk **100 000 - 200 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med innfelt servant med skuffeløsning som viser slitasjemerker. Det er montert vegghengt toalett uten synlig drensåpning fra sisterne. Videre er det etablert dusjnisje med glassvegg. Sanitærutstyret fremstår komplett for rommets bruk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Badet er utstyrt med innfelt servant med skuffeløsning som viser slitasjemerker. Det er montert vegghengt toalett uten synlig drensåpning fra sisterne. Videre er det etablert dusjnisje med glassvegg. Sanitærutstyret fremstår komplett for rommets bruk. Det er å forvente enkelte bruksmerker på innredning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Badet har naturlig ventilasjon. Det er ikke montert mekanisk avtrekk i rommet.

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Vurdering
Naturlig ventilasjon gir begrenset og lite styrt luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. På bad innebærer dette redusert kontroll med fuktbelastning, særlig ved dusjing og daglig bruk. Løsningen vurderes å være typisk for eldre bad og i tråd med tidligere praksis ved oppføring.

Konsekvens
Manglende mekanisk avtrekk kan bidra til økt fuktbelastning i rommet og gi økt risiko for fuktrelaterte skader over tid, særlig i kombinasjon med øvrige registrerte forhold i våtrommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Forholdet tas med i den samlede vurderingen av badet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2

Det er utført overflatesøk med Protimeter på badet. Badets veggkonstruksjoner i betong muliggjør ikke hultaking fra tilstøtende rom. Sluk og underliggende konstruksjoner er delvis tilgjengelige for vurdering.

Overflatesøk viser grønne nivåer ved befaringstidspunktet, noe som indikerer normale fuktforhold på overflater. Samtidig foreligger flere forhold som gir usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten, herunder eldre sluk uten klemring og mansjett, utilstrekkelig fall mot sluk og manglende mekanisk ventilasjon.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.16 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Vaskerommet har flislagt gulv uten varmekabler og flislagte vegger. Gulv- og veggkonstruksjoner vurderes å være av eldre dato. Det er montert innredning med høyglansfronter og laminert benkeplate. Innredningen fremstår av nyere dato. Det er etablert rør- og avløpsopplegg til vask, men vask er ikke montert. Opplysningene er gitt av eier. Sluk er plassert under innredning, og full inspeksjon av sluk er ikke mulig. Det er observert blenderlokk med rørføringer ned i sluket. Avløpsrør er ikke demontert. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder er innkasset i hjørnet av vaskerommet. Det er utført overflatesøk med Protimeter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Eldre gulv- og veggkonstruksjoner, kombinert med begrenset inspeksjonsmulighet av sluk plassert under innredning, gir usikkerhet knyttet til oppbygning og funksjon. Overflatesøk viser grønne verdier med svak antydning til fukt, vurdert opp mot rommets alder og bruk.
Nyere innredning endrer ikke vurderingen av underliggende konstruksjoner og slukløsning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å ta hensyn til eldre konstruksjon og begrenset inspeksjonsmulighet ved fremtidige tiltak eller oppgraderinger av vaskerommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Beskrivelse
Sluk er plassert under innredning på vaskerommet. Sluket er derfor ikke fullt tilgjengelig for inspeksjon. Det er observert blenderlokk med rørføringer ned i sluket. Avløpsrør er ikke demontert. Oppbygging av membran og tettesjikt er ikke kjent.

Vurdering
Plassering av sluk under innredning gir begrenset inspeksjonsmulighet og gjør det ikke mulig å vurdere sluk, klemring eller mansjett. Manglende dokumentasjon på membran og tettesjikt medfører usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon. Forholdet vurderes som et avvik.

Konsekvens
Eventuelle feil eller mangler i sluk, membran eller tettesjikt kan ikke avdekkes uten inngrep. Dette innebærer økt risiko for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefaling
Forholdet tas med i den samlede vurderingen av vaskerommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Forholdet tas med i den samlede vurderingen av vaskerommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med høyglansfronter og laminert benkeplate. Det er etablert rør- og avløpsopplegg til vask, men vask er ikke montert. Opplegg er basert på opplysninger fra eier.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder er innkasset i hjørnet av rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyret fremstår funksjonelt basert på tilgjengelige opplysninger og visuell kontroll. Plassering av varmtvannsbereder i kasse gir begrenset inspeksjonsmulighet.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Naturlig ventilasjon gir begrenset og lite styrt luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. For vaskerom innebærer dette redusert kontroll med fuktbelastning ved bruk av vaskemaskin og tørketrommel. Løsningen vurderes å være typisk for eldre konstruksjoner.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Forholdet tas med i den samlede vurderingen av vaskerommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2

Beskrivelse
Det er utført overflatesøk med Protimeter på vaskerommet. Sluk er plassert under innredning og har ikke latt seg fullt inspisere. Avløpsrør er ikke demontert, og underliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll.

Vurdering
Overflatesøk viser grønne verdier med svak antydning til fukt ved befaringstidspunktet. Måleresultatene vurderes i sammenheng med rommets alder, bruk og begrensede inspeksjonsmulighet. Manglende innsyn i sluk og underliggende konstruksjoner gir redusert grunnlag for full vurdering av fuktforhold.

Konsekvens
Skjulte fuktforhold kan ikke utelukkes i konstruksjoner som ikke er inspisert. Eventuelle lekkasjer eller fuktskader kan derfor være skjult bak innredning eller i underliggende konstruksjoner.

Anbefaling
Forholdet tas med i den samlede vurderingen av vaskerommet.

Anbefalte tiltak fukt

Anbefaling
Forholdet tas med i den samlede vurderingen av vaskerommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260011

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dag Stenseng	Line Mevassvik

Gateadresse
Jaktlia 29C

Poststed	Postnr
ØSTERÅS	1361

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: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbanepersonalets Bank og Forsikring

Polise/avtalenr.: 1772846

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: 159260011

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Må få sjekke firmanavn. Arbeidet ble utført i på bad i 2010.
Arbeid utført av	Byggefirma med faktura. Kommer ettersendt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	utførte jobb i forbindelse med renovering i 2010.
Arbeid utført av	Bærum rørleggerbedrift AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført renovering av elanlegg og nytt sikringsskap i forbindelse med renovering i 2010
Arbeid utført av	Elektrokameratene AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er lagt opp til lading i egen garasje 2 stk.) Dette anlegget skal renoveres, og Styret i sameiet har valgt leverandør som skal bygge om til nytt moderne anlegg med ladere i løpet av mars 2026. Selve anlegget betales ev sameiet. Hver boenhet betaler kun for ladeboks (ca. kr. 15 000.-

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

Document reference: 159260011

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	Sameiet har de siste årene skiftet alle utvendige tak, renset og malt alle fasader (2025) og skiftet panel og terrassegulv samt tilhørende membran på ovenforliggende terrasser. Styret i sameiet kan legge frem dokumentasjon på dette.
Arbeid utført av	Diverse arbeider på tak, terrasser og fasader

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

Beskrivelse	Ja elektroniske radonmålinger foretatt (2024/25) Det er installert uttrekksvifter i grunnen som gir svært gode verdier ved måling. Langt lavere en kravene. Dette kan dokumenteres av Styret i sameiet.

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	Målinger alltid under 20 og lavere, men variere med årstidene

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	Sameiet er veldrevet og bygningsmassen svært godt vedlikeholdt. Dagens styre har lagt en vedlikeholdsplan 10 år frem i tid. Det er ingen store vedlikeholdskostnader de nærmeste årene, men planlagt vedlikehold av bygningsmassens fasade om 10 år noe som medfører en betydelig kostnad. Dette gjør at Styret anbefaler å øke husleien noe fra 2026 med kr. 250.- pr. mnd. for å dekke fremtidige løpende vedlikeholdskostkostnader innenfor de neste 10 årene. Styret vil vedta dette på årsmøte i januar 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260011

Document reference: 159260011

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: 159260011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag STENSENG	105e411a6859da37e71f5d235c30738addaf2a53	23.01.2026 09:22:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Mevassvik	2ec1218cc466a223c1fbfd72d07635cc4c11eb4b	23.01.2026 09:25:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260011

→ 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

VEDTEKTER
FOR
JAKTLIA BOLIGSAMEIE

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte
den 26.11.2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Oppdateringer:
Ordensregel § 8, vedtatt i årsmøte 2020
Ordensregel § 9, vedtatt i årsmøte 2022
Ordensregel § 8.1, vedtatt på årsmøte 2024
Vedtektene § 5.1, vedtatt på årsmøte 2024
Retningslinjer for Brannvern, vedtatt på årsmøte 2024
Vedtektene § 5.1, samt vedlegg 6, vedtatt på årsmøte 2026

INNHOLD

1. NAVN OG OPPRETTELSE 5
2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE 5
2.1 Bebyggelsen og tomten 5
2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner 5
2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett 5
2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal 5
2.5 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 5
2.6 Dyrehold 6
3. FELLESKOSTNADER 6
4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER 6
5. VEDLIKEHOLD 7
5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten 7
5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. 8
5.3. Bygningsmessige arbeider 8
5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold 9
5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold 9
6. MISLIGHOLD 11
6.1. Pålegg om salg av seksjonen 11
6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) 11
7. ÅRSMØTET 11
7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern 11
7.2. Ordinært årsmøte 11
7.3. Ekstraordinært årsmøte 11
7.4. Innkalling til årsmøte 11
7.5. Saker årsmøtet skal behandle 12
7.6. Saker årsmøtet kan behandle 12
7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet 12
7.8. Ledelse av årsmøtet 13
7.9. Inhabilitet 13
7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet. 13
7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak 13
7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere 14
7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet 14
7.14. Protokoll fra årsmøtet 14
8. STYRET 14
8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning 14
8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag 14
8.3. Styremøter 15
8.4. Styrets oppgaver 15
8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern 15
8.6. Inhabilitet 15

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar 15
9. FORRETNINGSFØRER 16
9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører 16
9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett 16
9.3. Inhabilitet 16
10. REGNSKAP OG REVISJON 16
10.1. Plikt til å føre regnskap 16
10.2. Plikt til å ha revisor 16
11. ENDRINGER I VEDTEKTENE 17
12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER 17
Vedlegg 1. Ordensregler 18
Vedlegg 2. Dyrehold 20
Vedlegg 3. Leietakers kvittering for mottatt vedtekter 21
Vedlegg 4. Nye seksjonseiers kvittering for mottatt vedtekter 22
Vedlegg 5. Pålegg om vedlikeholdsarbeid 23
Vedlegg 6. Utendørs vedlikehold 24
Vedlegg 7. Omgjøring av biloppstillingsplass til garasje 27
Vedlegg 8. Retningslinjer for brannvern 28
Vedlegg 9. Lading av elbil 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Jaktlia Boligsameie og har gårdsnummer 35 og bruksnummer 73 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.11.1978.

Sameiet består av 10 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk på 1/10, som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn en boligseksjon i ett og samme eierseksjons sameie.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, bod, tildelt garasje, og biloppstillingsplass med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.5 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Dersom en seksjonseier eller et husstandsmedlem har nedsatt funksjonsevne, vil styret kunne beslutte at nåværende gjesteparkering ved øvre ende av gammel garasje kan benyttes. Øvrige sameiere må påregne å få sin parkeringsplass forskjøvet slik at sameiet får

to gjesteparkeringsplasser nede ved ny garasjerekke. Med funksjonsevne vil samme regler gjelde i JBS som på offentlige parkeringsplasser for funksjonshemmede. Seksjonseierne har rett til å omgjøre sin biloppstillingsplass til garasje, jf. vedlegg 7.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter forhåndsgodkjenning av Styret, jf. vedlegg 2. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) inngangsparti/trapp til egen seksjon, herunder utelampe og blomster. Inngangsparti defineres som område rundt egen inngang bestående av; betong platting, gelender og trappetrinn. Standardheving utover opprinnelig standard for dette området kan ikke kreves bekostet av sameiet.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på terrassen og over eget stuetak, samt over inngangspartiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, samt utskifting av vinduer, terrassedører og ytterdør. Reparasjon og utskifting av trappeløp og støttemurer er sameiets ansvar, samt alle hellebelagte områder. Hver enkelt seksjon skal ivareta vedlikehold av egen terrasse, herunder terrassegulv, treveggene til egen terrasse, samt garasjeport. Alt materiale til felles utvendig vedlikehold, inklusive garasjer, dekkes av sameiet.

Styret ønsker å presisere følgende angående vedlikehold av terrassegulv:
Bruk av store tunge blomsterkasser som står rett på tregulvet vil med tiden medføre skade og råte på gulvet. Dette gjelder også andre store tunge gjenstander som ikke lett lar seg flytte på.
Styret henstiller seksjonseiere til å plassere slike gjenstander slik at de kommer opp fra gulvet og at det kommer luft til og at gulvet kan rengjøres på en enkel måte.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand, jf. vedlegg 8.

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

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

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

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

Hver enkelt seksjonseier har et bestemt områdeansvar sommer og vinter, og har plikt til å holde dette vedlike, jf. vedlegg 6.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Dersom det i medhold av 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.1 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av januar. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle vedlikeholdsplan
d) behandle budsjett for kommende år
e) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal skrive referat fra styremøtene, som sendes alle styremedlemmene. Referatet skal godkjennes i det påfølgende styremøte og undertegnes av styremedlemmene. Referatet skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå referatet.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedlegg 1. Ordensregler

ORDENSREGLER FOR JAKTLIA BOLIGSAMEIE (JBS)

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, samt sikring av god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen.

1. Rettsvern og ansvar

1.1 Ordensreglene er en del av vedtektene for sameiet og har rettsvern i henhold til Eierseksjonsloven, § 28.

1.2 Seksjonseieren er ansvarlig for sine hustandsmedlemmer, leietager eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller øvrig eiendom. Sameierne og leietagerne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

2. Begrensning av støy

2.1 Boligseksjonenes konstruksjon er slik at skarp støy mot gulv og vegger, som tramping, banking, boring, o.l. gir sterk resonans i underliggende seksjoner i de sammenhengende bygninger. Det samme gjelder for terrassene. Støyende virksomhet og høy musikk bør derfor avsluttes senest kl. 22:00 på hverdager, og skal ikke forekomme på søn- og helligdager før kl. 13:00. Tilbørlig hensyn til middagsro bør utvises i tiden 17:00-18:00. Ved tilstelninger med forventet langvarig støy bør nærmeste naboer underrettes på forhånd.

3. Krav til orden og vedlikehold

3.1 Områdene omkring bygningene og fellesområder skal til enhver tid holdes ryddige og ordentlige. Hver seksjonseier er tildelt et ansvarsområde av felles uteareal for vedlikehold sommer og vinter, jf. vedlegg 6.

3.2 Erfaring har vist at håndmåking av snø og strøing er påkrevet bl.a. ved trapper, innkjørsel og søppelhus av hensyn til trygg ferdsel. Dette utføres i henhold til den enkelte seksjonseiers områdeansvar, jf. vedlegg 6.

4. Håndtering av avfall

4.1 Avfallshåndtering skal skje i henhold til Bærum kommunes renovasjonsordning og krav til kildesortering for matavfall, restavfall, papp/papir og plast. Avfall skal legges i egnet pose som er godt knyttet igjen, og kastes i riktig avfallsdunk i søppelhuset. Plast legges i egen sekk og settes ut i søppelhuset rett før varslet henting. Det anmodes om å ikke la sekker bli stående ute i lengre tid.

5. Låsing av garasjer

5.1 Felles forsikringsavtale mot innbrudd og tyveri krever at garasjeportene alltid er lukket og låst når de ikke er under tilsyn. Seksjonseierne bør vise solidaritet og være behjelpelig med at dette overholdes, og varsle eieren av garasjen om garasjeporten står åpen eller lyset på.

6. Parkering

6.1 Biler skal parkeres i garasje eller på egen nummerert biloppstillingsplass, med mindre det er inngått avtale med andre seksjonseiere. Hensyn til felles adkomst tilsier at parkering foran husrekkene kun benyttes for inn- og utlasting. Annet utstyr er ikke tillatt parkert på fellesområdet med mindre det er inngått avtale med styret.

6.2 Gjester skal henvises til parkering på vertskapets biloppstillingsplass eller på plass merket med gjesteparkering. Ved behov for flere plasser, avtales dette med øvrige seksjonseiere. Dersom disse plassene er opptatt, henvises gjester til å parkere langs Jaktlia.

6.3 Som ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider skal det benyttes godkjent elektrisk kontaktpunkt tilhørende seksjonseierens garasje (krav om jordfeilbryter type B og maks 10A sikring på dedikert kurs) for å hindre overbelastning og fare for varmgang, smelteskader eller brann. For øvrig vises det til vedlegg 7 i vedtektene vedrørende omgjøring av biloppstillingsplass til garasje.

7. Bilvask

7.1 Bilvask skal ikke forekomme foran husrekkene. Felles vaskeplass er avsatt ved avløpskum nederst på parkeringsplassen.

8. Bruk av peis/ovn og åpen ild

8.1 Erfaring har vist at røyk og sot fra peiser/ovner kan være sterkt sjenerende for naboseksjoner i sameiet. Det er derfor kun anledning til å bruke rent brennende peiser/ovner. Alle ildsteder som benyttes for ved/flis fyring må være rent brennende innen utgangen av 2024. Bruk av peis/ovn skal begrenses til tiden 1 oktober - 1 april.

8.2 Bruk av åpen ild på terrassen eller i nærheten av bygningsmassen er brannfarlig og kan være sjenerende for naboene og er derfor ikke tillat.
Eksempler på åpen ild er kullgrill og bålpanne.

9. Mating av fugler

9.1 Mating av fugler skal i størst mulig grad begrenses.
I tidsrommet 1. april til 1. oktober er det ikke lov å mate fugler.

Vedlegg 2. Dyrehold

AVTALE OM DYREHOLD I JAKTLIA BOLIGSAMEIE

Dyrets art/rase/type: ……

Dyrets navn …….

Dyrets alder: ……

Undertegnede seksjonseier/leietager er gitt tillatelse til dyrehold i Jaktlia Boligsameie, seksjon nr. …… på følgende betingelser:

1. Utendørs, og på sameiets fellesareal skal det til enhver tid sørges for kontroll med dyret, og hunder skal holdes i bånd. Ev. ekskrementer skal fjernes umiddelbart.
2. Dyrets eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre sameiet, som f.eks. skraping på dører, beskadigelse av blomster, bed, grøntanlegg, m.m.

3. Dersom det blir klaget over lukt, forstyrrelser, eller hvis det uttrykkes angst på grunn av dyrets art, størrelse, oppførsel eller mangel på kontroll, erklærer undertegnede dyreeier seg innforstått med at dyret skal kunne fjernes.

4. Dersom denne avtalen om dyrehold ikke blir overholdt, vil dyret bli forlangt fjernet.

5. Avtalen er inngått i samsvar med sameiets vedtekter, jf. pkt. 2.6 og har rettsvern iht. Eierseksjonsloven § 28, ev. Straffeloven § 353: Mindre skadeverk.

Østerås, ……. (dato)

_____	_____
Dyreeier	JBS, v/ Styreleder

Vedlegg 3. Leietakers kvittering for mottatt vedtekter

KVITTERING

Sameiets vedtekter og ordensregler er utarbeidet med henvisning til Eierseksjonsloven § 27 og § 28 og gjelder alle sameiets seksjonseiere.

Undertegnete leietaker har mottatt og forstått vedtektene og ordensregler for sameiet, og forplikter seg iht. disse overfor utleier og sameiet.

1. I henhold til Eierseksjonsloven og vedtektene for sameiet kan mislighold av inngått forpliktelser medføre økonomiske krav kan bli gjort gjeldende for seksjonseier og leietaker.

2. Kvitteringen arkiveres hos sameiets styre.

Østerås, …….. (dato)

Navn
…… Leietaker

Bekreftet
…… Seksjonseier

Vedlegg 4. Nye seksjonseiers kvittering for mottatt vedtekter

KVITTERING

Dette vedlegget til vedtektene for Jaktlia Boligsameie, datert …… benyttes som kvittering for mottatt vedtekter og ordensregler av seksjonseiere som har overtatt en eierseksjon etter denne dato.
Kvitteringen arkiveres hos sameiets styre.

Østerås, ……. (dato)

Navn
……

Underskrift
……

Vedlegg 5. Pålegg om vedlikeholdsarbeid

NOTAT

Til: ……
Fra: Styret

Styret har observert at det er behov for følgende vedlikeholdsarbeider innenfor det ansvarsområde som er tillagt seksjon nr. ……

- Reparasjon: ……
- Maling: ……
- Rydding: ……..
- Annet: ……..

Med henvisning til vedtektene pkt. 5.1 og ordensregler vedlegg 1, pkt. 3.2, bes det om at arbeidet blir utført innen …… (dato). I motsatt fall vil arbeidet bli satt bort og kostnadene for dette vil bli pålagt eier av denne seksjonen.

Vennlig hilsen

……..
for Styret

Vedlegg 6. Utendørs vedlikehold

PLAN FOR UTENDØRS VEDLIKEHOLD I JAKTLIA BOLIGSAMEIE

Bakgrunn
Sameiets virksomhet er regulert av sameiets vedtekter og ordensregler. En sentral oppgave for sameiet er å sørge for at utvendig vedlikehold av bygningene og uteareale gjennomføres på en forsvarlig måte. Denne oppgaven er regulert av:

- Vedtektene punkt 5. Vedlikehold. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten, pkt. 5.1
- Vedlegg 1. Ordensregler, pkt. 3. Krav til orden og vedlikehold.

De 10 seksjonseierne er ansvarlig for drift og vedlikehold av hver sin ideelle 10. part av sameiet. Det er utarbeidet retningslinjer for å sikre ivaretakelsen av dette ansvaret. Styret vil organisere innleid arbeidskraft for de som måtte ønske å kjøpe seg hjelp.

Vedlikehold sommer
Gressklipping og vedlikehold av fellesarealer og beplantning utføres hver vår og høst av innleid personell. Dette organiseres av styret.

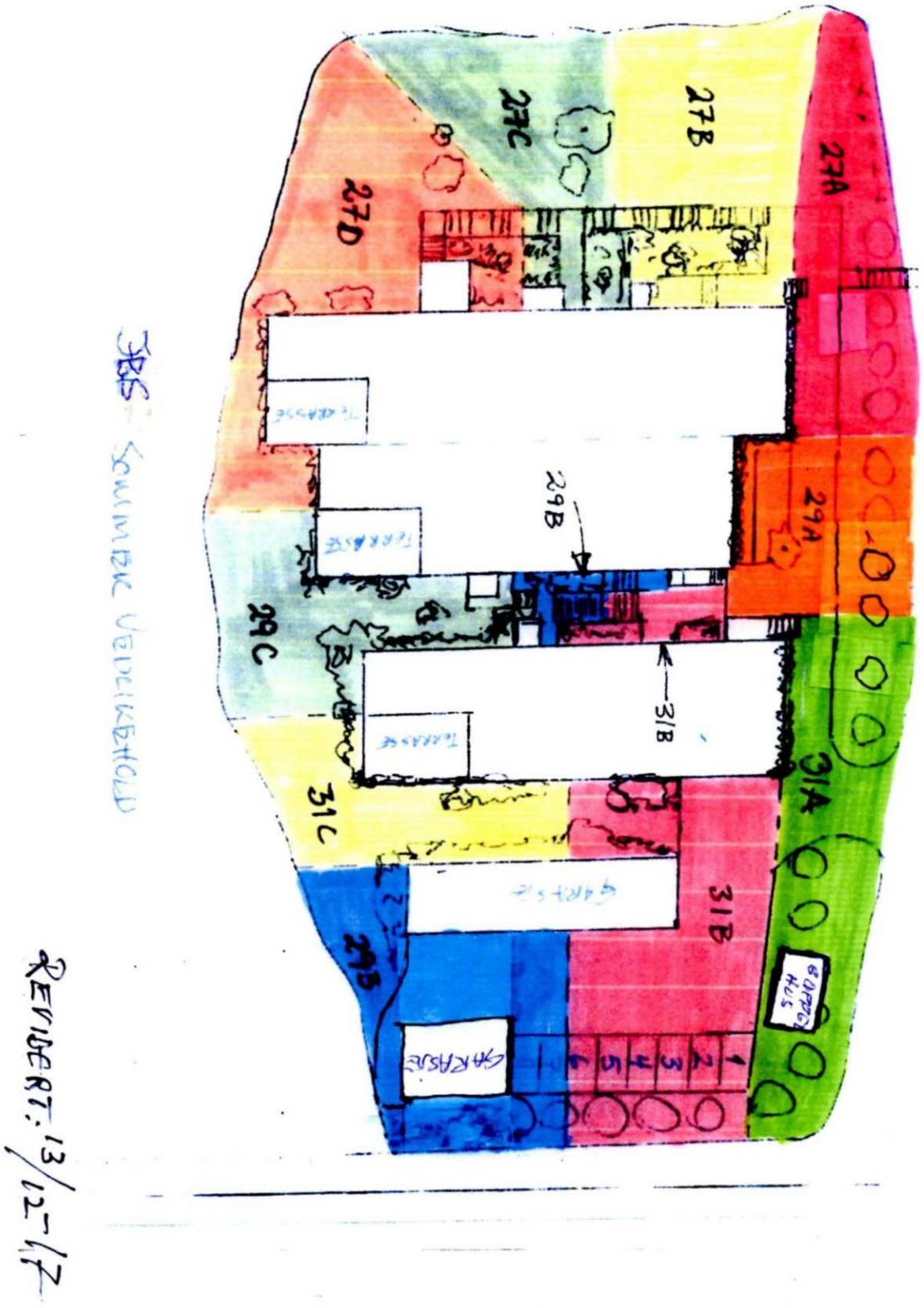
Klipping av busker og trær innenfor teigansvaret organiseres av styret. Dette gjelder ikke busker og trær rundt de tre nederste terrassene.
Stell av beplantede områder tilknyttet inngangsparti og trapper, m.m. skal utføres av hver enkelt seksjonseier i henhold til gjeldende ansvarsområder, jf. skisse for JBS: Vedlikehold sommer. Dette arbeidet omfatter kantklipping,-luking, samt beskjæring av busker som ikke organiseres av styret, gjødsling og vanning av bed. Dette arbeidet skal følges opp i sommerhalvåret slik at området gir et godt inntrykk av vår eiendom.

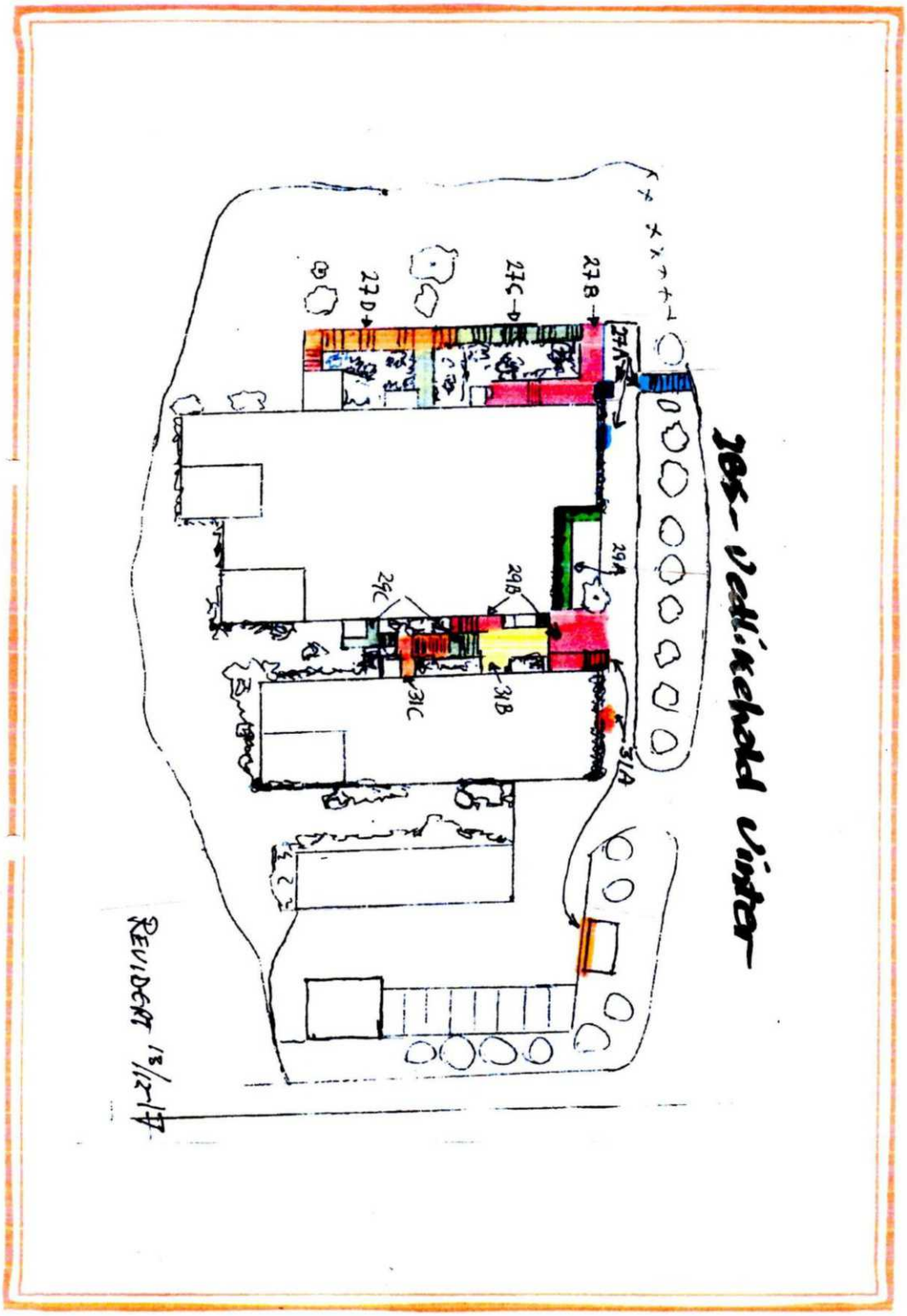
Vedlikehold vinter
Kjørevei og parkeringsplass måkes/strøs maskinelt av innleid personell. Gangveier og trapper skal måkes/strøs manuelt av den enkelte seksjonseier i henhold til gjeldende skisse, jf. skisse for JBS: Vedlikehold vinter. Det er seksjonseiernes ansvar å holde sine tildelte ansvarsområder måkt og strødd slik at ferdsel kan skje uten fare for fall og skader. Områder skal måkes raskest mulig etter snøfall på 5 cm eller mer.

Utførelse
Hver enkelt seksjonseier må påse at arbeidet blir utført av en selv eller etter avtale med andre. Dette gjelder også ved ferie eller dersom seksjonseier ikke er i stand til å utføre arbeidet.

Ansvaret med vedlikehold av uteareal sommer og vinter påhviler også seksjonseier som leier ut sin seksjon. Dette innebærer at utleier har ansvar for å informere og forsikre seg om at leietager gjennomfører seksjonseiers forpliktelser, alternativt at utleier på annen måte får arbeidet tilfredsstillende utført.

Styret oppfordrer til smidighet, og at vi forsøker å hjelpe hverandre så langt det er mulig.




27D
27C
27B
27A
29A
29B
29C
31C
31B
31A
REVIDERT 13/12-14

Vedlegg 7. Omgjøring av biloppstillingsplass til garasje

RETNINGSLINJER FOR OMGJØRING AV BILOPPSTILLINGSPLASS TIL GARASJE

På sameiermøtet 18. januar 2017 ble det enstemmig vedtatt at hver enkelt seksjonseier skal ha anledning til å omgjøre sin biloppstillingsplass til garasjeplass, jf. §1.2.

Etablering av nye garasjer er basert på følgende forutsetning:

1. En ny garasje per seksjon kan utbygges etterhvert som det er ønske om det på den respektive seksjonseiers bekostning.
2. Alle nye garasjer som oppføres skal ha samme størrelse, utseende og utførelse.
3. Garasjene skal bygges suksessivt fra nedre ende av biloppstillingsplassene.
4. Biloppstillingsplassene utvides i sør-vestre hjørne av parkeringsplassen for å kunne gi plass til 10 like store garasjer, samt vaskeplass.
5. Elektrisitet føres frem til sikringsskap på den nedre enden av de nye garasjene fra sikringsskapet i bodgangen i Jaktlia 31 via nytt sikringsskap i boden på enden av den gamle garasjerekken.
6. Seksjonseierne som bygger ut de første garasjene bekoster punkt 4 og 5 over (ref. punkt 12).
7. Seksjonseiere som på et senere tidspunkt ønsker å omgjøre sin biloppstillingsplass til ny garasje, må innbetale et beløp som tilsvarer 1/10 av bekostningen under punkt 6. Beløpet fordeles likt til den enkelte utbygger av de nye garasjene (ref. punkt 11). Beløpet reguleres etter konsumprisindeksen regnet fra 15. oktober 2017. Kravet om betaling til hver enkelt av de tre opprinnelige utbyggerne gjelder så lenge den enkelte opprinnelig utbygger eier en seksjon i Jaktlia Boligsameie, og senest til oktober 2027.
8. Fremtidig vedlikehold av de nye garasjene er seksjonseiernes ansvar og bekostes av disse.
9. Dette vedlegget til vedtektene til Jaktlia Boligsameie er forpliktende for ny eier ved eventuelt salg av en seksjon.
10. Følgende seksjonseiere benyttet muligheten til å bygge ny garasje høsten 2017:
    Jaktlia 27 D Dagfin/Berit Brodtkorb
    Jaktlia 29 A Anne Karin/Jens Cock
    Jaktlia 31 B Svein-Arne Lilleløkken/Elisabeth Bodin
11. Kostnadene relatert til punkt 4 og 5 over ble på totalt kr 78.750,- per oktober 2017.

Vedlegg 8. Retningslinjer for brannvern

RETNINGSLINJER FOR BRANNVERN I JAKTLIA BOLIGSAMEIE

Styret har gjennomgått rutiner og ansvar i forbindelse med brannvern. I den forbindelse ber vi om at samtlige beboere kontrollerer røykvarslere og slukkeutstyret sitt, og påser at dette er i orden. Visuelt ettersyn av utstyret er den enkelte brukers ansvar. Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne frem til det og slukke branntilløp før det utvikler seg til en større brann. Utstyr som brannslange eller håndslukkeapparat skal være plassert lett synlig på tilgjengelig sted. Styret anbefaler i tillegg brannteppe til bruk ved branntilløp ved f.eks. komfyren.

Komfyrvakt
Seksjonseiere er pålagt å installere komfyrvakt for økt brannsikkerhet. Styret gir en frist på ett år, det vil si innen utgangen av 2024, for å få komfyrvakt installert.

Styret oppfordrer hver enkelt til å gå igjennom brannverntiltak, f. eks. Brannvernforeningens sider på internett: http://www.brannvernforeningen.no/Brannvern-i-hjem-og-fritid, samt https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-12-17-1710 Her står det bl.a.:
«Brannvern handler om å forebygge og begrense brann. Å forebygge brann vil si å finne og fjerne brannkilder før brann oppstår. Å begrense brann vil si å gjøre tiltak for at konsekvensene blir minst mulig dersom brann likevel oppstår».

Siden omhandler bl.a. temaene:

- Redde, varsle, slokke
- Brannkilder i hjemmet
- Fyringstips
- Barn og brann
- Fritid og reise
- Jul og nyttår

Huskeregel for Redde – Varsle – Slokke:

1. REDDE:
Sørg for å varsle alle som oppholder seg i huset. Hjelp hverandre ut til møteplassen, som dere har blitt enige om på forhånd. Sjekk at alle har kommet seg ut. Lukk dører på vei ut for å begrense spredningen av brann og røyk.

2. VARSLE:
Varsle brannvesenet på **nødnummer 110**. Oppgi nøyaktig adresse. Dette bør du også lære barna. Legg ikke på før du har fått beskjed om at du kan gjøre det. Brannvesenet er på vei allerede mens du snakker.

3. SLOKKE
Dersom brannen ikke har blitt for stor, forsøk å slokke. Utsett ikke deg selv eller andre for

stor fare. Husk at røyken er svært giftig, og kan sette deg ut av spill etter bare noen få åndedrag.

Ta imot og orienter brannvesenet om situasjonen når de kommer. Gi straks beskjed dersom noen mennesker ikke har klart å komme seg ut av huset. Gå ikke selv inn i huset for å redde eventuelle kjæledyr og personlige eiendeler. Overlat dette til brannvesenet.

SJEKK FORØVRIG:

Hver dag før du legger deg:

- Sjekk at komfyr, vaskemaskin og tørketrommel er slått av
- Sjekk at øvrige apparater og belysning som ikke trenger å stå på, er slått av
- Sjekk at ingen ovner, transformatorer eller ladere er tildekket
- Sjekk at levende lys er slokket

Hver måned:

- Test røykvarslerne ved å bruke testknappen
- Test jordfeilbryteren i sikringsskapet

Hvert kvartal:

- Sjekk at nåla i trykkmåleren på brannslokkeapparatet peker på det grønne feltet
- Vend pulverapparatet opp ned et par ganger, slik at pulveret ikke klumper seg
- Sjekk at husbrannslangen er tilkoblet og fungerer
- Rengjør kjøkkenvifta for brannfarlig fett

Hvert halvår:

- Gjennomfør en brannøvelse for hele familien
- Undersøk om det er svimerker eller sterk varmgang i sikringsskapet
- Stram til eventuelle skrusikringer i sikringsskapet

Hvert år:

- Bytt batteri i røykvarslerne
- Fjern støv fra røykvarslerne med en støvsuger
- Test røykvarslerne med røyk
- Se etter svimerker i støpsler, kontakter, lamper og annet elektrisk utstyr

Hvert femte år:

- Få en godkjent el-installatør til å gjennomføre en el-sjekk i boligen
- Få brannslokkeapparatet kontrollert hos en kompetent virksomhet

Hvert tiende år:

- Skift ut røykvarslerne med nye
- Utfør service på brannslokkeapparatet hos en kompetent virksomhet

Ved spørsmål om ansvar, utstyr, og brannverntiltak, ta kontakt med Styret!

Vedlegg 9. Lading av elbil

LADING AV ELBIL I JAKTLIA BOLIGSAMEIE

Lading fra en standard stikkontakt medfører en potensiell brannfare og vil kunne skape problemer i forhold til sameiets brannforsikring.

Lading av elbil skal derfor kun skje gjennom dedikerte kontakter montert i garasjene. Kostnader for installasjon av kurs for lading av elbil må i sin helhet betales av den enkelte seksjonseier.

Det vil inntil videre bare være mulighet for installasjon av kontakt for såkalt nødlader (dvs. maks. 10A ladestrøm). Installasjon av ladekontakt skal omfatte Schuko kontakt, korrekt vern i henhold til dagens krav, samt seriemåler montert i eksisterende elskap i boden i enden av den gamle garasjen.

Styret vil belaste den enkelte for forbruket. Styret fastsetter tidspunkt for avlesning, beregning av avregningen og innbetalingen til sameiet

Styret skal informeres om planer for installasjon av ladekontakt i god tid før installasjonen iverksettes.

Jaktlia Boligsameie

Til: Sameierne
Fra: Styret

Dato: 13.01 2025

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

Herved innkalles til årsmøte i Jaktlia Boligsameie **torsdag 23. januar 2025 kl. 19:00**
Sted: Jaktlia 31B, hos Bodin/Lilleløkken.

Til behandling:

Sak 1:	**Godkjenning av innkalling og dagsorden.**
Sak 2:	**Valg av referent og representant for undertegning av referat.**
Sak 3:	**Styrets Årsrapport for 2024, se vedlegg 1.**
Sak 4:	**Regnskap for 2024, se vedlegg 2. Noter til regnskap, se vedlegg 3.**
Sak 5:	**Orientering om Vedlikeholdsplanen, se vedlegg 4.**
Sak 6 :	**Maling av murfasader (muntlig orientering)**
Sak 7:	**Styrets budsjettforslag 2025, se vedlegg 5. Noter til budsjett 2025, se vedlegg 6.**
Sak 8:	**Lekkasjer (muntlig orientering)**
Sak 9:	**El-bil lading (orientering)**
Sak 10:	**Fellesarbeid / dugnad (orientering/ diskusjon)**
Sak 11:	**Eventuelt**
Sak 12:	**Valg**

Forslag til valg av representanter til styret:

Formann: Dagfin Brodtkorb, velges for ett år
Sekretær: Elisabeth Bodin, velges for to år
Kasserer: Jens Cock, er ikke på valg

Revisor: Berit Brodtkorb

Styret ønsker alle et Godt Nytt År og velkommen til årsmøtet.

MVH Styret

v/Dagfin, Elisabeth og Jens

Vedlegg 1

Styrets Årsrapport for 2024:

Styremøter

Styret har avholdt 10 styremøter i løpet av året.

I tillegg har styret hatt flere uformelle møter for oppfølging av pågående og planlagte prosjekter.

Gjennomførte saker:

Følgende tiltak er gjennomført i løpet av 2024:

Radontiltak.

De to siste seksjonene (29C, 31C) har fått installert radonbrønn. Kortidsmålinger md elektronisk måler viser en radikal reduksjon av radonnivået. Kontrollmåling med radonfilm vil være avsluttet over nyttår.

Sikring av mur bak thujahekken

Den høye muren bak thujahekken mot Østerndalen er sikret med gelender.

Fibernettinstallasjon ferdigstilt.

Fibernettinstallasjonen ble avsluttet rett over nyttår 2023/24.

Glass- og metallkontainer.

Nye glass/metallkontainere er anskaffet

Terrassegulvene.

Terrassegulvene er kontrollert og rengjort. Krukker og kasser er hevet slik at fuktigheten mot tregulvet blir redusert og rengjøring av humus muliggjøres.

Rep diverse murskader

Mindre puss- og murskader er reparert

Rehab/maling av murveggene.

Anbud for maling av sameiets murvegger er innhentet vurdert. Maler jobben er planlagt utført sommeren 2025 (se egen budsjettsak).

Opplegg for elbillading.

Vi har behov for større ladekapasitet enn i dag og ladeanlegget vårt er ikke lenger lovlig å utvide. Vi må derfor etablere en ny godkjent ladeløsning for våre elbiler. Styret har i samarbeid med Elbilforeningen gjennomført en systemstudie og etablert en overordnet kravspesifikasjon. Orientering om videre prosess blir presentert i egen sak.

Gartnerarbeid.

Det er utført en grundig frisering av furuhekken mot Østerndalen med godt resultat. Videre er hekker og busker klippet i hht plan.

Utbedring av lekkasje mellom 27A og B.

Det er montert blikkbeslag på terrassebrystningen I 27A samt utført reparasjon av lekkasjeskader.

Sluttføring av utvendig malerarbeid.

Siste strøk på utvendig panel i 27A og 29C er utført og alle utvendig panelte vegger på 27-31 er nå ferdigmalte.

Kondensvann fra varmepumper.

Styret har organisert anskaffelse av løsning for kondensvann fra varmepumper på utvendige stuetak.

Trappeløsning for 29-31.

Det er gjennomført 4-5 befaringer med påfølgende prisestimat. Løsningene har vært forskjellige og ligger i prisområde 0,3 til 1mill. Styret kan ikke anbefale noen av disse løsningene, men vil fortsette arbeidet med ny løsning som er tilfredsstillende mhp funksjonalitet, estetikk og pris i 2025.

Vedlegg 2

Jaktlia Boligsameie

Regnskap 2024

	Budsjett 2024	Virkelig 31.12.2024		Virkelig 2023
INNTEKTER				
Kvartalsinnbetalinger	600 000	600 000		500 000
Prosjektinnbetalinger	-	-		150 000
Bankrenter	-	4 158		4 578
Diverse innbetalinger	-	-		2 500
Sum inntekter	**600 000**	**604 158**		**657 078**
FASTE KOSTNADER				
El.kraft	15 000	10 644		15 040
Kabel TV	85 000	76 243		75 937
Forsikring	65 000	64 166		56 766
Gress-sne-strø-fei	117 000	86 494		107 061
Møter	3 000	284		273
Huseiernes L.	2 000	2 130		1 990
Sum faste kostnader	**287 000**	**239 962**		**257 067**
DRIFTS-/VEDLIKEH.KOSTND.				
Forbruksmateriell	4 000	5 820		4 378
Administrasjonskostnd.	7 500	8 205		11 331
Beskjæring/raking	54 500	54 000		15 281
Reparasjoner/vedlikehold	20 000	59 559	Note 1	17 128
Beplantning	5 000	3 161		1 025
Bankgebyr/øresutjevning	3 000	2 855		2 801
Sum drifts- og vedlikeholdskostnader	**94 000**	**133 599**		**51 943**
Prosjektkostnader	160 000	144 418	Note 2	440 096
Sum kostnader	541 000	**517 978**		**749 106**
DRIFTSRESULTAT	59 000	86 179		-92 028
Kapitaloversikt				
Beholdning ved årets inngang	122 769	122 769		217 793
Resultat	59 000	86 179		-92 028
Avsatt kostnad for Radoninspektøren		65 000		-2 996
Beholdning ved årets utgang	181 769	**273 948**		**122 769**
Bedriftskonto Nordea		**36 317**		**117 904**
Kapitalkonto Nordea		**237 631**		**4 865**
Totalt		**273 948**		**122 769**

Østerås, 23. januar 2025

Dagfin Brodtkorb
Styreleder

Jens Cock
Kasserer

Elisabeth Bodin
Sekretær

Regnskapet er kontrollert og funnet i orden.

Berit Brodtkorb
Revisor

Vedlegg 3

Noter til regnskapet for 2024

Note 1

Reparasjoner/vedlikehold

Platebelagt terrassen hos Bakke	41 054
Utbedring etter lekkasje hos Staubo	13 300
Maling og fugemasse	4 254
Murerarbeid	500
Annet	451
Totalt reparasjoner/vedlikehold	**59 559**

Note 2

Prosjektkostnader

Montert gjerde på muren bak hekken ved nr. 27D.	29 000
Onsrud Blikkenslager, pipeskjold	11 338
Radonbrønner i nr 27D, 29 C og 31 C (herav avsatt kr 65 000 til Radoninspektøren)	104 080
Totale prosjektkostnader	**144 418**

Vedlegg 4

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR JAKTLIA BOLIGSAMEIE

Oppdatert: 02.01.17, 19.11.17, 01.12.17, 13.12.17, 20.12.18, 4.12.19, 18.11.20, 18.08.21,17.11.21, 12.01.2022, 7.12.22, 13.12.23, 05.12.24

Kategori	PROSJEKT		2025	2026	2027-2031
Prosjekt	Maling av alle mur fasadene	Innhentet tilbud i 2024	X		
Prosjekt	Skifte råtne planker på vegg på gammel garasje		X		
Prosjekt	Kjerneboring terrasser/ nødavløp		X		
Prosjekt	Intelligent ladesystem for el-biler	Innhente tilbud i 2025		X	
Prosjekt	Tak gammel garasje				X
Prosjekt	Rette opp helling og tekking av tak over inngangspartier				X
Prosjekt	Utbedre trappen mellom nr. 31 og 29, samt trappen ved nr. 27.	Innhente tilbud i 2025		X	
Prosjekt	Isolasjon av vegger og tak i krypkjellere?				

Utført vedlikehold:

- 2024: Montert gjerde på muren bak hekken ved nr. 27D. Pris kr 29 000,-
- 2024: Platelagt terrasseveggene i nr. 27A
- 2024: Radonsanering i nr 31C, 29C og 27 D. Pris kr 104 080 inkl. elektriker
- 2023: 10 vegger mot Østerndalen. Etterisolering, ny kledning og vindsperre. Reparasjon av lekkasje fra 31A til 31B. Skiftet råtten og sprukken kledning på fasade nr. 27 mot Jaktlia. Utført høsten 2023. Pris kr.435 861,-.
- 2022: Garasjeporter (8 stykker) fikk ny panel. Garasjeporten til nr. 31A og 31B ble ikke skiftet panel. Utført høsten 2022. Pris kr 87.200,-.
- 2022: Lagt om alle takene (7 små tak og 3 store) samt ny membran, kantbeslag og ventilasjonspiper i 2022. Pris kr. 918 060
- 2022: Nytt panel på alle gamle garasjeporter med unntak av nr. 31a og 31b i 2022. Pris kr. 87 600.

- 2021: Platelagt murvegg hos Johansen med sikte på å fjerne lekkasje hos Brodtkrob i 2021.
- 2020: Inspeksjon av avløpsrør, ingen funn. Gratis befaring.
- 2019: Rensing av luftekanaler + skifte av rister. Pris kr. 19 450.
- 2018: Mur langs bedene i nr. 31 + langs garasjen til nr. 27A. Pris kr. 69 400.
- 2017: Asfaltering av gårdsplass og vei langs fasaden mot Jaktlia. Pris kr. 515 612.
- 2017: Søppelskur. Pris kr. 48 125.
- 2016: Fasader, både mur og treverk, ble malt i 2016.
- 2002: Følgende enheter har fått omlagt alle takene i nyere tid: 31 vår 1998 (pris kr 102 000), 27 sommer 2000 (pris kr 164 000), 29 vår 2022 (pris kr 113 000).
- 2000/2010/2014: Terrassen i nr. 27C ble fornyet i år 2000, i nr. 29A fornyet i 2010. Øvrige terrasser fornyet i 2014.

Malingstyper og farger:

Utvendig panel 27-31 garasje og søppel hus	Drygolin Ultimate Suave 99910/S 6500 NN
Dører og vinduer på terrasser etc.:	Drygolin Ultimate Klassisk hvit kode 195945154
Baksiden av peisen(rød Murstein):	Flugger lys kalkhvit Facade Universal
Ytterdører:	Quick Bengalakk 4116/ S 9000 N
Vindski på garasjen:	Flugger Wood tek tone S 0300 N
Impregnering av trapper:	SurfaPore vannavstøtende for heller
Mur maling:	Nordsjø- Murtex Acryl, farge 9910/6500-N (bomull)

Vedlegg 5

Budsjettforslag 2025

	Virkelig 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025	
INNTEKTER				
Kvartalsinnbetalinger	600 000	600 000	600 000	
Engangsinnbetaling			250 000	Note 1
Renter	4 158			
Sum inntekter	604 158	600 000	850 000	
FASTE KOSTNADER				
El.kraft	10 644	15 000	15 000	
Kabel TV	76 243	85 000	82 000	
Forsikring	64 166	65 000	67 000	
Gress-sne-strø-fei	86 494	117 000	109 000	Note 2
Møter	284	3 000	1 000	
Huseiernes L.	2 130	2 000	2 500	
Sum faste kostnader	**239 962**	**287 000**	**276 500**	
DRIFTS-/VEDLIKEH.KOSTND.				
Forbruksmateriell	5 820	4 000	5 000	
Administrasjonskostnd.	8 205	7 500	7 500	
Beskjæring/raking	54 000	54 500	65 000	Note 3
Reparasjoner	59 559	20 000	20 000	
Beplantning	3 161	5 000	5 000	
Bankgebyr/øresutjevning	2 855	3 000	3 000	
Sum drifts- og vedlikeholdskost.	**133 599**	**94 000**	**105 500**	
Prosjektkostnader	144 418	160 000	530 000	Note 4
Sum kostnader	**517 978**	**381 000**	**912 000**	
DRIFTSRESULTAT	**86 179**	**59 000**	**-62 000**	
KAPITALOVERSIKT	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2025	
Beholdning ved årets inngang	122 769	122 769	273 948	
Resultat for året	86 179	59 000	-62 000	
Avsetning Radoninspektøren	65 000		-65 000	
Beholdning ved årets utgang	**273 948**	**181 769**	**146 948**	

Vedlegg 6

Noter til budsjettforslaget for 2025

Note 1

For å finansiere planlagte prosjektkostnader er det budsjettert med en ekstra innbetaling på Kr 25 000 pr seksjon.

Innbetaling foreslås med 50% (kr 12 500) 10. juni 2025 og 50% 10. september 2025.

Note 2

Gress	48 000
Snø	45 000
Feie	16 000
Totalt	109 000

Note 3

Furuhekken	
Kirsebærtrær	15 000
Høstarbeid, klipping	15 000
Raking	30 000
Rydde utsiden av hekken	5 000
Totalt	65 000

Note 4

Maling av murfasadene	480 000
Kjerneboring terrassene	50 000
Totale prosjektkostnader	530 000

Nytt ladesystem i JBS

Hvorfor ikke utvide det vi har?

Ikke lov å utvide gammel ordning lenger. Stikkontaktene kan gå varme.

Myndighetene krever at utvidelse og fornying baseres på godkjente ladebokser

Leveringskapasiteten til eksisterende strømopplegg blir fort for liten når flere vil lade.

Hva kan ny teknologi gi oss?

Redusert brannfare

Bedre utnyttelse av tilgjengelige strømressurser

Mulighet for å styre ladingen mot perioder med lave strømpriser

Styrets målsetning

Etablere en løsning med tilstrekkelig funksjonalitet
til en best mulig pris for anskaffelse, drift og vedlikehold.

Løsningen skal være basert på åpne standarder slik at vi står fritt i våre valg av ladebokser og styringssystem

Ny løsning på plass våren 2026

Organisering av anskaffelsen

Styret har gjennomført en forstudie i samarbeid med Elbilforeningen som har gitt oss anbefalinger for anskaffelsen.

Vi har etablert en arbeidsgruppe av seksjonseiere for utarbeidelse av anbudsinnbydelse:
Dag Stenseng, Svein-Arne Lilleløkken, Dagfin Brodtkorb

Tidsplan

Utarbeidelse av komplett anbudsinnbydelse	Q1,2025
Innhente anbud fra tilbydere	Q2, 2025
Vurdere innkomne anbud	Q3, 2025
Forhandle kontrakt og bestille	Q4, 2025
Installasjon	Q1-2, 2026

Systemløsning - Finansiering

Nødvendig ledningsføring og styringssystem betales av sameiet. Finansieres av oppsparte midler samt ekstrainnbetaling 2026. (Kostnad ?)

Ladebokser kjøpes ved behov av den enkelte. (Kostnad ca 15000kr)

Skatteetaten

Dato
20.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 35 Bnr 73 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Jaktlia 29C, 1361 ØSTERÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 112 434
Som sekundærbolig:	kr 8 449 736

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 20.01.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	35	**Bnr**	73	**Fnr**	0	**Snr**	6
Adresse	Jaktlia 29 C, 1361 ØSTERÅS						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1974/199	Annet boligbygg og garasje/carport	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2020/25171	Jaktlia 27-33 - påbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Martin Grothe's
Entreprenørforretning A/S
Marstrandervn. 1

1324 LYSAKER

199-74 SS/åh
bilag 105

20.7.1979

BOLIGBYGG PÅ GNR. 35 BNR. 73, JAKTLIA, WILH. WILHELMSENS VEI, LEILIGHET NR. 4, 5 OG 7
BYGGHERRE: ROLIBO A/S V/LIODDEN, BORRING OG ROGNERUD A/S

En viser til Deres søknad datert 26.6.79 om innflyttingstillatelse for 3 leiligheter på ovennevnte eiendom.

Ved besiktigelsen den 16.7.79 viste det seg at det gjenstår følgende mangler som må rettes:

1. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m, jfr. byggeforskriftenes kap. 42:1.

2. Rekkverkene på terrassene og utvendige trapper må påsettes som anvist på stedet.

3. Garasjene og biloppstillingsplassene må opparbeides forskriftsmessig som den innsendte situasjonsplan viser, bilag 2.

4. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

5. Søppelbeholdere må anskaffes, jfr. byggeforskriftenes kap. 31:33.

6. Parkplan må innsendes til godkjennelse (se approbasjonsbetingelse i brev av 24. juli 1974.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1. oktober 1979.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 10. oktober 1979.

For øvrig viser en til brev fra arkitekt Leborg med reviderte tegninger av garasjene på ovennevnte eiendom

Bygningskontrollen godkjenner korrigeringen, og bilag 107 følger vedlagt med gjenparten til arkitekten.

For bygningssjefen

Gunnvald Helleland
e.f.

Sverre Skramrud

Gjenpart til:
Ark. mnal Finn I. Leborg
Drammensvn. 20 C

OSLO 2

Rolibo A/S
v/Liodden, Borring og
Rognerud A/S
Wergelandsvn. 25
OSLO 1

Otto Book
Edv. Munchsgt. 49
3155 ÅSGÅRDSSTRAND

199-74 SS/Åh
bilag 101

12.9.1978

BOLIGBYGG OG GARASJER PÅ GNR. 35 BNR. 73, JAKTLIA, WILH. WILHELMSENS VEI
BYGGHERRE: ROLIBO A/S

En viser til Deres søknad datert 22.8.78 om innflytningstillatelse for 3 leiligheter på ovennevnte eiendom.

Ved besiktigelsen den 5.9.78 viste det seg at det gjenstår følgende mangler som må rettes:

1. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m, jfr. byggeforskriftenes kap. 42:1.

2. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

3. Ventilasjonskanalen som er ført gjennom garasjen må innkasses med brannherdig kledning, minst klasse A1a.

4. Garasjeportene mangler.

5. Rekkverkene på terrassene og øvre trapperepo må være 90 cm høyt.

6. Gulv foran peisene må kles med ubrennbart materiale til minst 300 mm fra peisbunnens forkant og minst 800 mm målt fra ildrommets indre hjørne eller kant dersom gulvet foran peisene er av massiv hardved, jfr. byggeforskriftenes kap. 49:232.

7. Vaskerom i øvre leilighet må skaffes forskriftsmessig ventilasjon, jfr. byggeforskriftenes kap. 47:12.

./. Veivesenets påtegning av 28. august 1978 følger vedlagt.

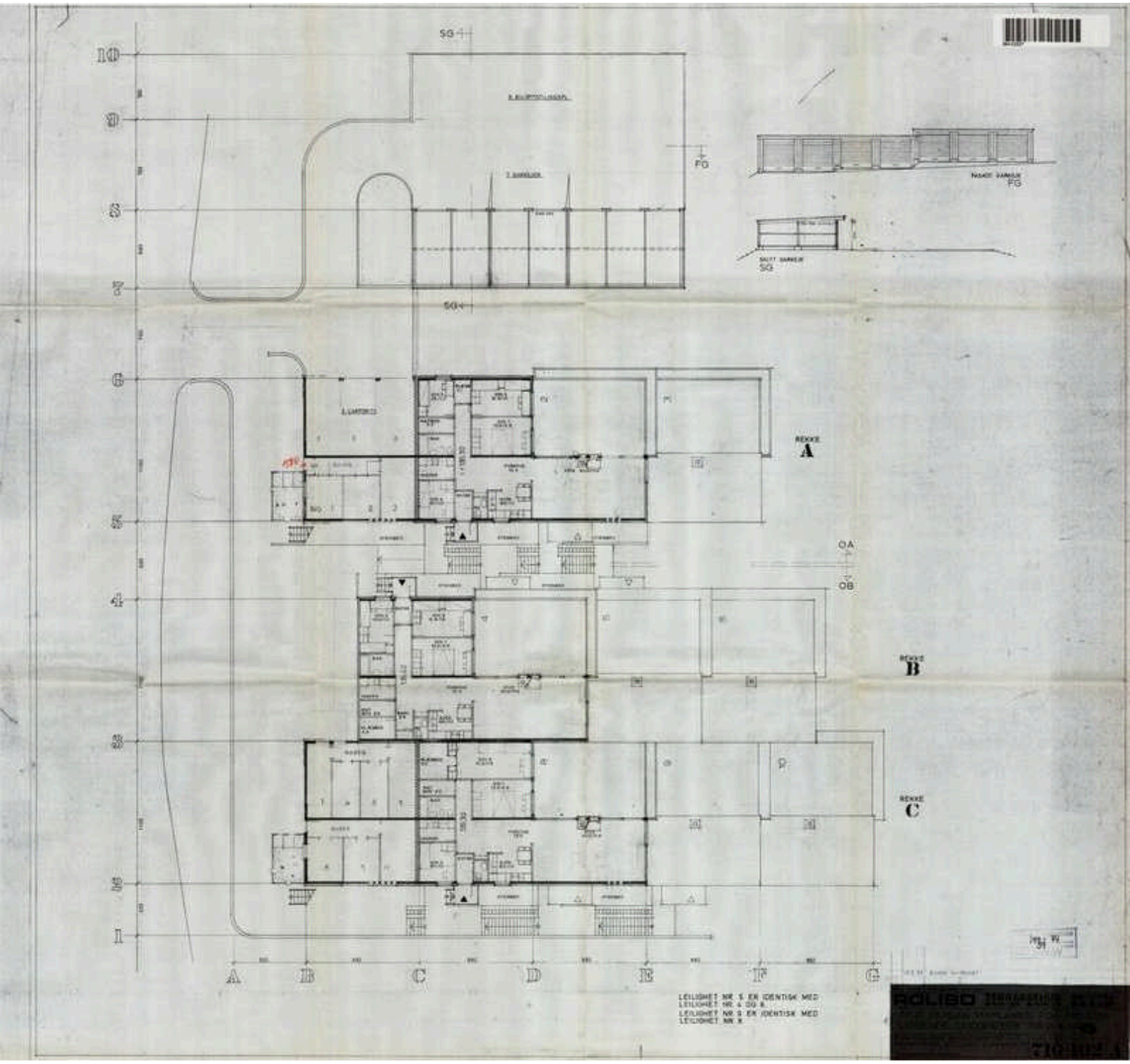
Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1. januar 1979.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 10. januar 1979.

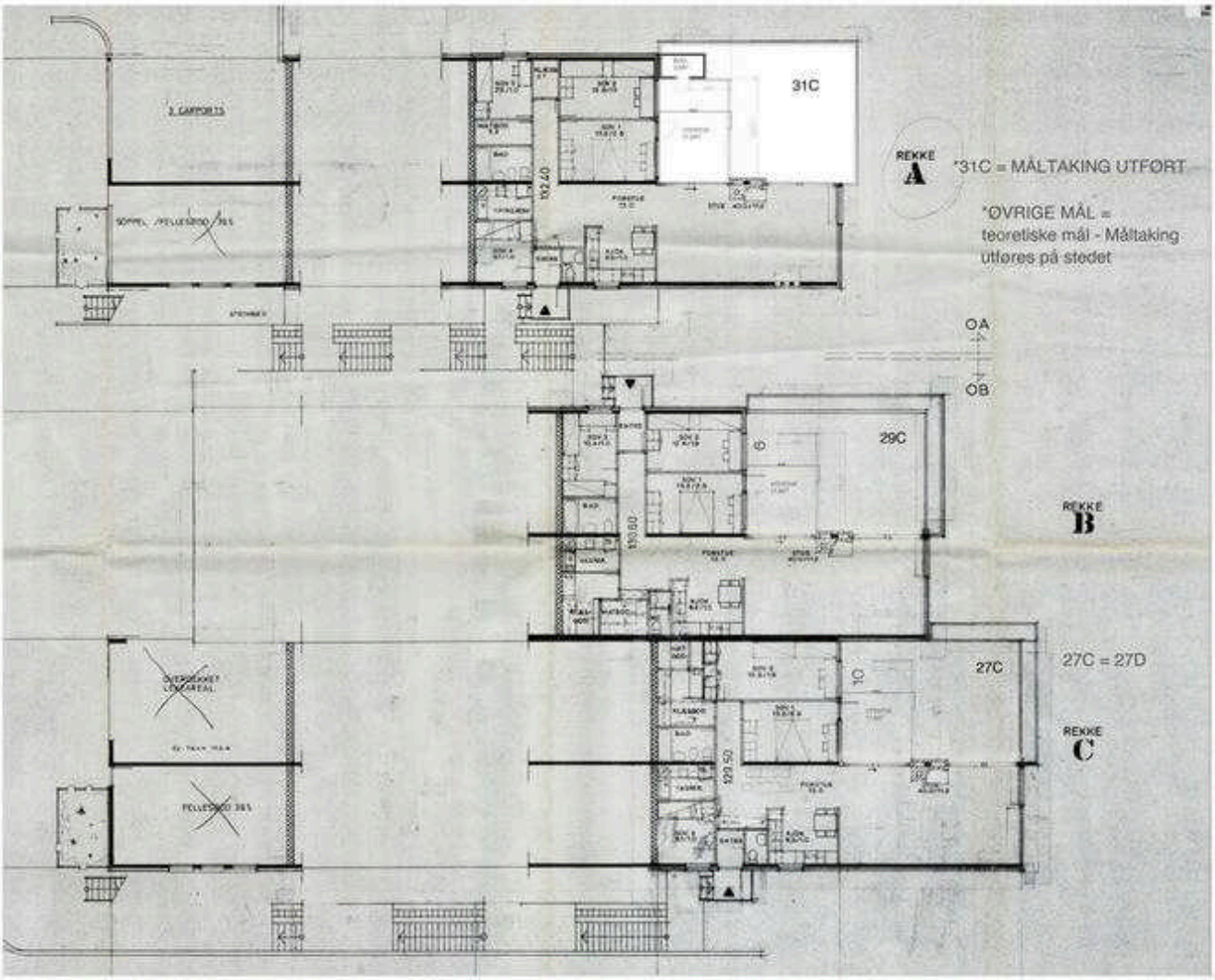
For bygningssjefen

Einar P. Olsen
e.f.

Sverre Skramrud



LEILIGHET NR 5 ER IDENTISK MED LEILIGHET NR 4 OG 6.
LEILIGHET NR 9 ER IDENTISK MED LEILIGHET NR 8



PROSJEKT
Jaktlia 31, 29, 27 - Tegninger.dwg
1361 ØSTERÅS

TEGNINGSNAVN
PLAN - C
REKKE A, B, C

GNR. / BNR.
35/ 73

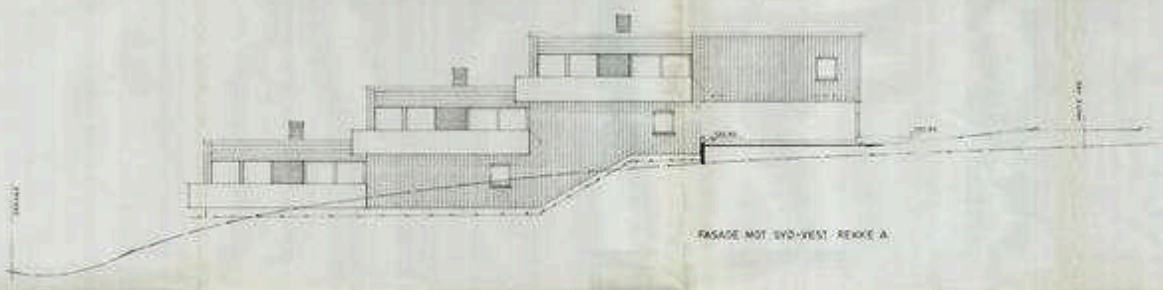
DATO
19.10.2020

MÅL
1:100 (A1)

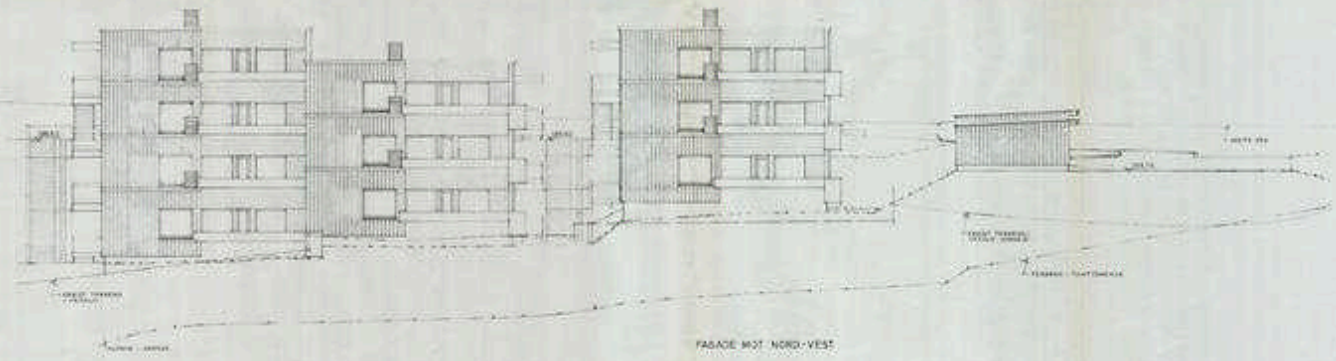
uteDESIGN

KONT	TEGN
KT	HR

REV.	



FASADE MOT SYD-VEST REKKE A



FASADE MOT NORD-VEST

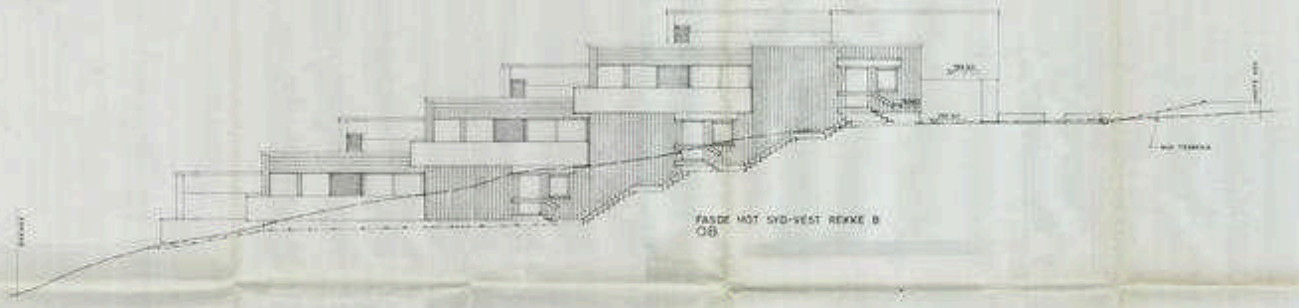
ROLIBO TERRASSEHUS GRYNSÅS GNR. 36 BNR. 73 BÆRUM

FASADER

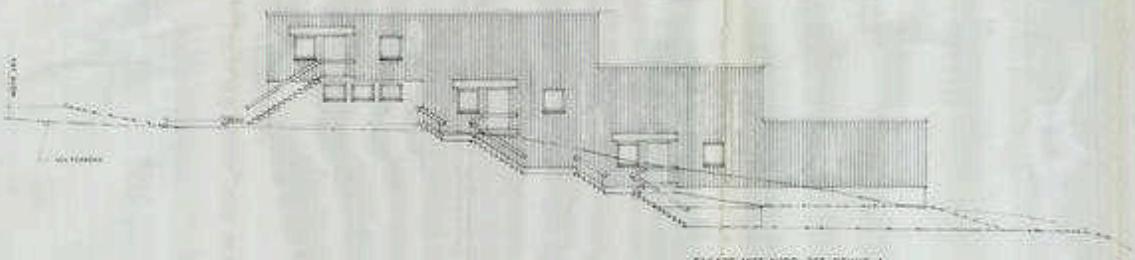
FINN LEGORSEN ARKITEKTKONTOR A.S.
DRAMMENSVN. 20 C OSLO 2 TLF. 56 96 75

MÅL 1:100 DATO 4.7.74

716 104 A



FASADE MOT SYD-VEST REKKE B
OB

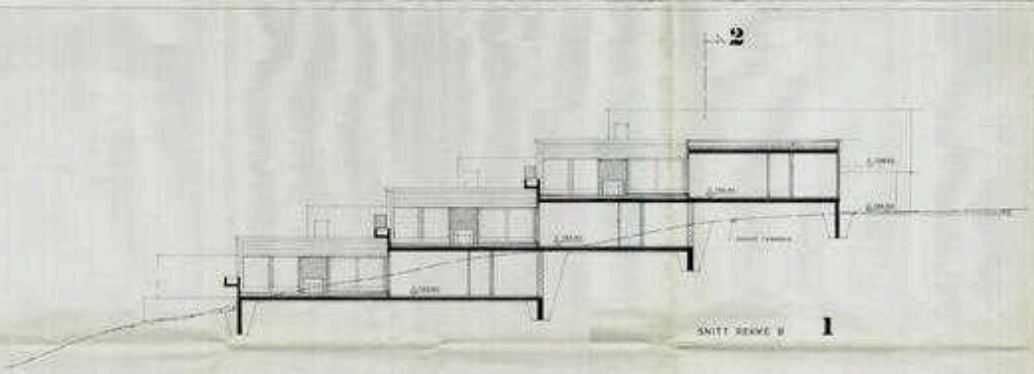


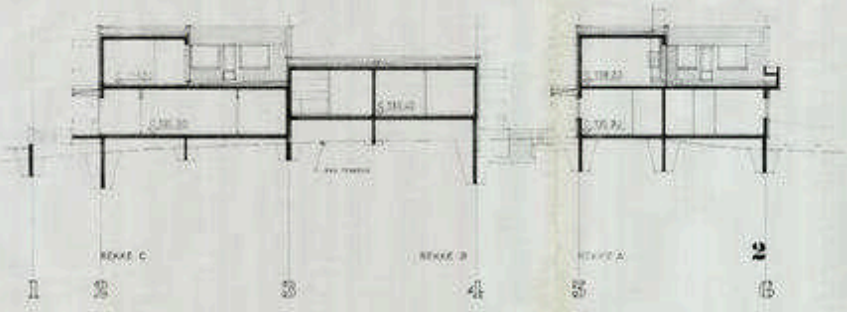
FASADE MOT NORD-ØST REKKE A
OA

ROLIBO TERRASSEHUS GNR. 38 BNR. 73 ØSTERÅS BÆRUM

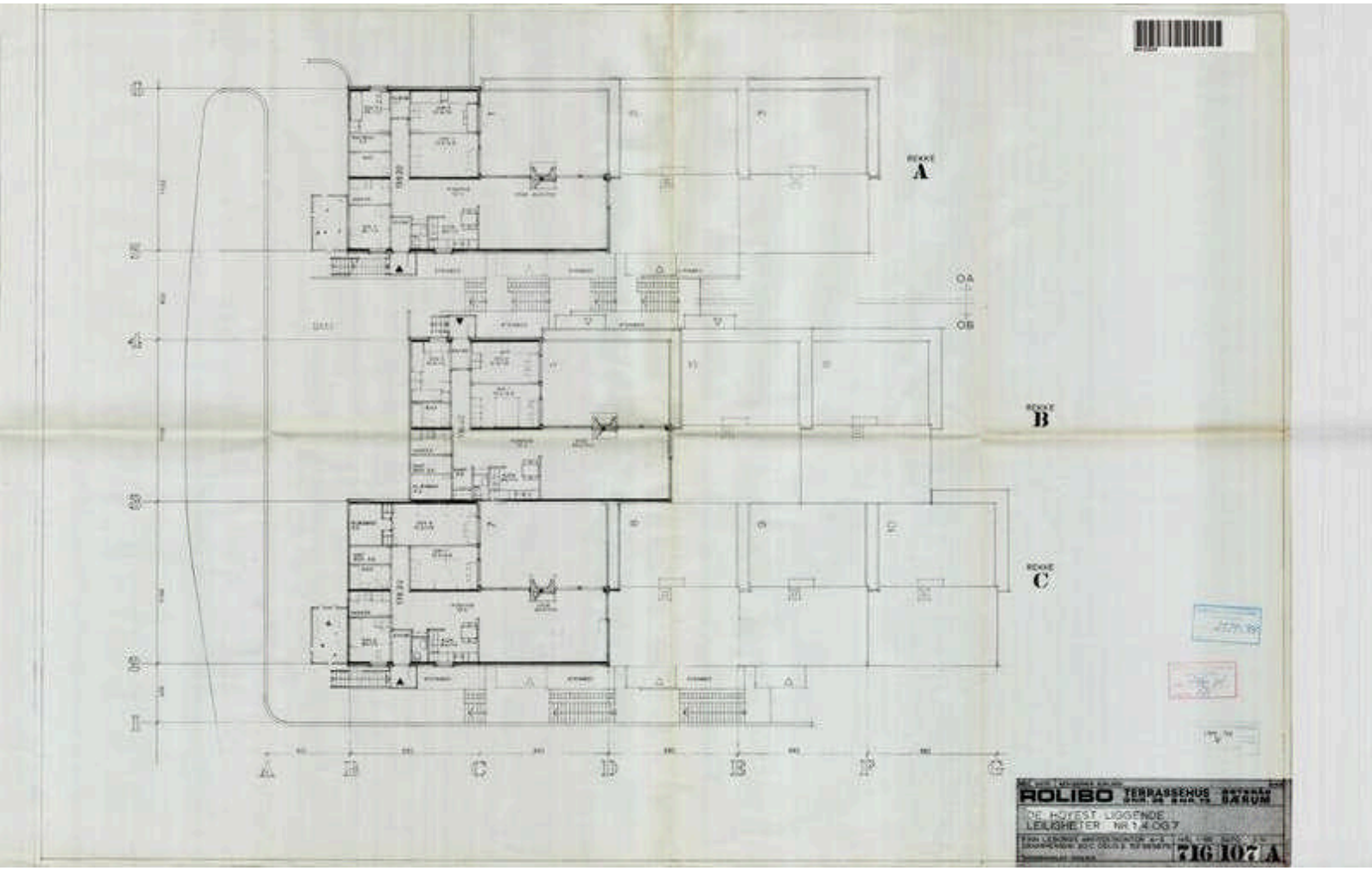
FASADER MOT "SMAU"

KNUT LISBOA ARKITEKTKONTOR A/S





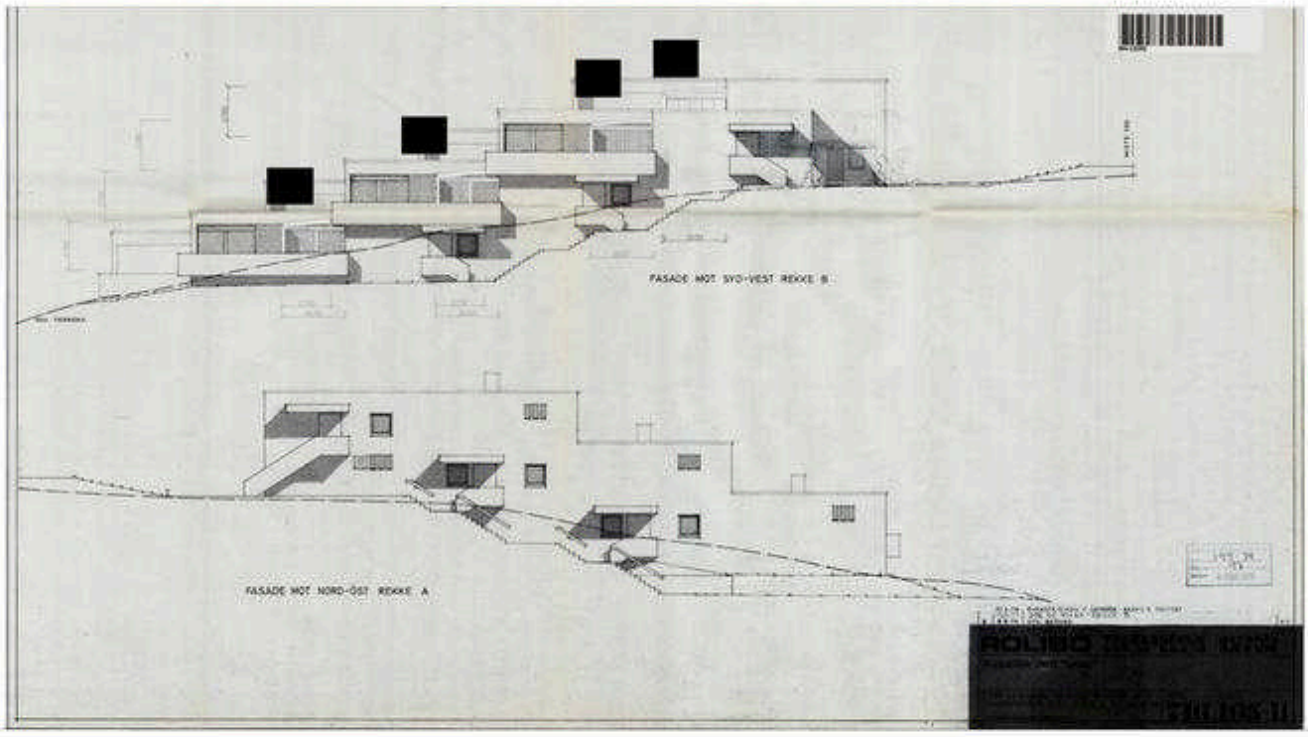
ROLIBO TERRASSEHUS
SNITT 100.2
716 106 A



ROLIBO TERRASSEHUS

DE HØYEST LIGGENDE LEILIGHETER NR 1,4 OG 7

TIG 107 A



Jaktfa 31, 29, 27 -
Tegninger dwg.
1361 ØSTERÅS

FASADE MOT
SØRVEST REKKE B
NORD-ØST REKKE A

35/ 73

19.10.2020

1:100 (A3L)

ureDESIGN

KT

NR

BÆRUM KOMMUNE
EIENDOMSMÅLING

Saksnr.:	06/3331
Lnr.:	126-06
Målebrevnr.:	191-147

Målebrev

over
gnr. 35 bnr. 202
med grensejustering

I medhold av delingsloven av 23.06.78, nr. 70, med gjeldende endringer, ble det – 08.06.06 – holdt kartforretning over gnr. 35 bnr. 202 med grensejustering hvorved 153 m^2 ble overført fra gnr. 35 bnr. 73 til gnr. 35 bnr. 202.
Av eiendommens samlede areal, 1486 m^2, er 215 m^2 regulert veigrunn til Jaktlia

Tidligere utstedt målebrev nr. 142-31over gnr. 35 bnr. 202 utgår og erstattes av dette.

Reguleringssjefens godkjenning i saknr.: 06/4173-6/GGJ

Forretningen ble rekvirert av: Torbjørn Rodahl og Oddvar H. Lien med fullmakt fra Jaktlia boligsameie.

Bestyrer ved forretningen var: Førstekonsulent Torbjørn Belstad

Ved forretningen møtte: For gnr. 35 bnr. 202: Torbjørn Rodahl
For gnr. 35 bnr.73: Oddvar H. Lien med fullmakt fra Jaktlia boligsameie.

Beskrivelsen framgår av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Sandvika 16.02.2007

Per Beck
Overingeniør

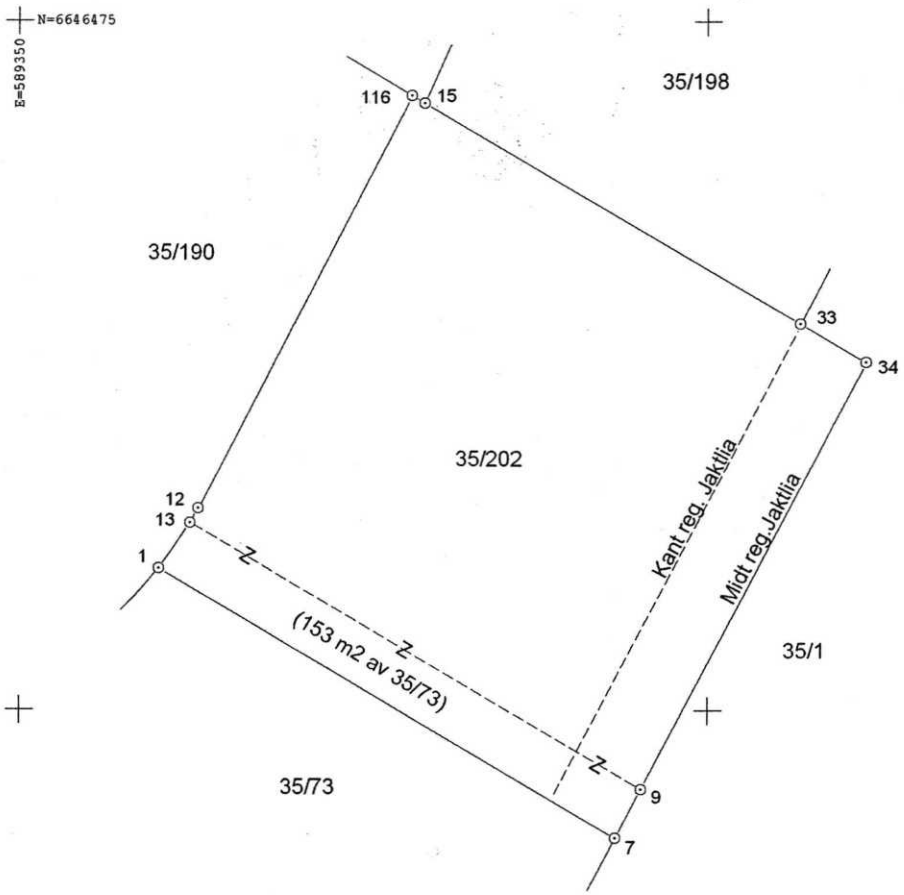
Torbjørn Belstad
Saksbehandler

DagbokstD Dagbokstempel tinglysing/ stempel for reg. i GAB	Påtegninger Påtegninger (rettelser etc.)
TINGLYST DAGBOKNR 215719 22 FEB. 2007 STATENS KARTVERK	Doknr: 215719 Tinglyst: 22.02.2007 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr	Bnr	Teignr
35	202	

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X 6646443 Y 589386	Lnr 126-06
Koordinatsystem EUREF 89 SONE 32	Målebrev nr 191-147
Målestokk 1:500	Areal 1486 m^2



Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
7	6646415.76	589393.32	38.58	
1	6646435.35	589360.08	4.01	35.50
13	6646438.65	589362.36	1.22	35.50
12	6646439.70	589362.98	33.79	
116	6646469.68	589378.56	1.07	
15	6646469.13	589379.48	31.63	
33	6646453.07	589406.73	5.51	
34	6646450.27	589411.47	34.99	
9	6646419.30	589395.19	4.00	

BÆRUM KOMMUNE EIENDOMSMÅLING

GIS/LINE

Stempelmerker kr. 5.150,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 6/4 1967
av Asker og Bærum Grunnbeverenhet

Bærum 1932
den 6/4 1967

Festekontrakt.

Mellom undertegnede Finn Blichfeldt som bortfester og Liodden Bilverksted A/S på vegne av et stiftendes selskap som fester, er d. d. inngått følgende kontrakt:

1. Finn Blichfeldt bortfester til Festeren en tomt, avmerket på vedheftede kart, som er et utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Østerås gnr. 35, bnr. 1 i Bærum med et areal på ca. 10 mål. Det er mulig at veg nr. 705 på tomtens sørside vil bli omlagt, slik at tomten blir en del større. For dette tilfelle omfatter nærværende kontrakt også dette tilleggsareal. Tomtens nøyaktige størrelse fastsettes ved oppmåling av Bærum Oppmålingsvesen, og tomten skal skyldddeles snarest mulig. Parsellen har fått gnr. 73
2. Tomten bortfestes med tilstøtende veger, opparbeidet som beskrevet i reguleringsplanen og med vann og kloakk i vegene som i godkjent vann- og kloakkplan. Alt arbeide med dette blir å utføre slik at det vil bli godkjent for overtakelse av Bærum kommune.
3. Festeforholdet trer i kraft pr. 1/7. 1967. Opparbeidelse av veger, vann- og kloakkanlegg skal være gjennomført 1/7.1967. Bortfesteren kan drive gårdsbruk på tomten frem til 1/7.1967.
4. Ved festeforholdets ikrafttreden betaler Festeren til Bortfesteren et kontantbeløp stort kr.20.000.- pr. mål (eller i alt ca. kr. 200.000.-) som skal dekke utgiftene til opparbeidelse av veg, vann- og kloakk. Hvis anlegget av veg, vann- og kloakk ikke er ferdig til 1/7. 1967, utsettes betalingen til anleggene er ferdige i avtalt stand. Kommunale bidrag til vann- og kloakk tilfeller Festeren.
5. Festeavgiften fastsettes ved pristakst etter Bortfesterens forlangende. Den kapitalverdi som fremkommer, baseres på høyeste lovlige verdi av tomten i opparbeidet stand. Fra dette beløp trekkes så det beløp Festeren har betalt etter punkt 4 foran. Festeavgiften beregnes av differansen mellom verdien av tomten i opparbeidet stand og det beløp som er betalt etter punkt 4. Pristaksten avholdes ca. 1/7.1967. Festeavgiften skal kunne kreves regulert på grunnlag av endringer i tomteverdien samt gjeldende norm for den prosentsats

Oppgitt tomteverdi ca. kr. 500.000,- inkl. tomteopparbeidelse (pkt. 4)
K. Åhrmann

som festeavgiften utgjør av tomteverdien, alt innenfor rammen av de lovregler som gjelder til enhver tid. Ved slike reguleringer tas ikke hensyn til de arbeider Festeren har utført på tomten. Heller ikke tas hensyn til opparbeidelse av veg, vann- og kloakk, kfr. punkt 4. Endring i tomteverdien innvirker på reguleringen bare med en halvpart av den endring som konstateres. Regulering skal ikke kunne foretas oftere enn hvert femte år, første gang 5 år etter festeforholdets ikrafttreden. Dog skal det ved mulige endringer i prisbestemmelsene for grunnarealer være adgang til å kreve regulering uten hensyn til 5 års fristen. En slik regulering blir utgangspunkt for en ny 5 års frist, med samme reservasjon som fastsatt i nest foregående setning. I mangel av enighet treffes avgjørelse om regulering av festeavgiften ved voldgift etter reglene i rettergangslovens kap. 32.

6. Festeavgiften betales forskuddsvis halvårig hver 1/6. og 1/12. første gang 1/6. 1967 for tiden 1/6. 1967 til 1/12. 1967. Av forfallen festeavgift betales 6 % rente.

7. Tomten bortfestes fri for pengeheftelser bortsett fra de panteheftelser som er omhandlet i nærværende kontrakts punkt 10. og uten heftelser av sjenerende art. Bestemmelser fastsatt av regulerings- og bygningsmyndighetene omfattes ikke av dette. For såvidt angår slike bestemmelser, gjelder helt ut hva der er bestemt i punkt 8 nedenfor. Bortfesteren har 1.ste prioritets panterett i festeretten og de bygninger som blir oppført på denne for inntil 1 års festeavgift og for fremtidige festeavgifter. Festeren plikter å holde bygningene i god stand og betryggende brannforsikret. Med sin panterett for festeavgiften, er Bortfesteren villig til å vike prioritet for 1.ste prioritets pantelån inntil 60 % av bygningenes verdi pluss tomtens verdi, begge etter offentlig verditakst.

8. Festeren overtar selv all risiko vedrørende tomtens utnyttelse, bortsett fra at Bortfesteren er ansvarlig for, at den vedlagte stadfestede reguleringsplan med vedtekter er gyldig. Festeren disponerer tomten helt fritt innen rammen av denne kontrakt og gjeldende lover og bestemmelser.

Festeren betaler alle skatter og avgifter som gjelder tomten og de bygninger som blir oppført på denne, herunder eventuell eiendomsskatt. Etter at veger, vann- og kloakkanlegg er levert i avtalt stand, har Bortfesteren intet med vedlikeholdet å gjøre. Festeren plikter å ordne og betale vedlikeholdet eventuelt i fellesskap med andre grunneiere eller tomtefestere. Bortfesteren plikter å sørge for at de øvrige tomteeiere eller tomtefestere, som de angjeldende veger og vann- og kloakkledninger er til nytte for, pålegges tilsvarende forpliktelser. Blir det ikke enighet om fordelingen, fastsettes denne av Bærum ingeniørvesen.
Festeren må finne seg i - hvor det er nødvendig - at der føres ledninger over hans tomt av hensyn til andre tomter, mot at der i forbindelse med arbeidets utførelse sørges for at tomten settes i samme stand som ved arbeidets begynnelse uten utgift for Festeren. Ledningene legges i samråd med Festeren, og slik at det blir minst mulig ulempe for denne og ledningene må i alle fall legges slik, at de ikke berører den mulige utnyttelse av tomten.
Bortfesteren og fester stiller seg gjensidig ikke uvillige til at bebyggelsen planlegges og oppføres helt til grenselinjen på tomtens nordside (mot den side hvor Bortfesterens lagerskur står oppført), på begge sider av grensen.
Bortfesteren plikter forøvrig i loyalt samarbeide med Festeren å utvirke, at grensen for parkbelte og industriarealet forskyves mot øst slik pilene på vedheftede kart viser og så langt som Festeren finner hensiktsmessig. Dog skal der mot utparselleringsvegen på tomtens østside oppføres frittstående eneboliger i en rekke (langs veg 545). Dybden på tomtene til disse frittstående eneboliger reduseres tilsvarende, slik at industriarealet utvides så langt som Festeren måtte ønske og reguleringsmyndighetene måtte tillate.
Bortfesteren forplikter seg til ikke å selge eller bortfeste tilstøtende tomtearealer uten å overføre disse forpliktelser til kjøperne og eierne av tomtene.

9. Tegninger for bebyggelse av tomten må være godkjent skriftlig av Bortfesteren ved påtegning på anmeldelsestegningene før byggearbeidet settes i gang.
Det må ikke drives noen virksomhet på tomten som sjenerer naboer ved røk, larm, lukt etc. utover hva der er en vanlig følge av drift av lettere industriell virksomhet. Det er i

orden at festeren kan anlegge bensinpumpe for internt bruk. Utendørs bruk av radiohøytaler eller grammofon tillates ikke. De deler av tomten som ikke skal bebygges, skal - så snart forholdene gjør det mulig i forbindelse med tomtens bebyggelse og innen rimelig tid, gis en tiltalende utforming ved beplantning eller på annen måte. Festeren plikter å være medlem av Velforening. Festeren har all gjerdeplikt mot Bortfesterens eiendom.

10. Festeren yter ved kontraktens underskrift Bortfesteren et pantelån stor kr. 150.000.- med en fast løpetid på 30 år, og forøvrig på nærmere vilkår.

11. Bortfesteren kan når som helst kreve at Festeren etter 6 måneders skriftlig varsel innløser tomten til eiendom etter dens verdi på den tid da innløsningen skjer. Hvis de någjeldende pristakstbestemmelser eller tilsvarende bestemmelser fremdeles er gjeldende på innløsningstiden, skal innløsningsverdien være høyeste lovlige verdi ifølge takst etter angjeldende bestemmelser, med de nedennevnte avvikelser. Ellers skal innløsningsverdien i mangel av enighet fastsettes ved voldgift etter reglene i tvistemålslovens kap. 32. Ved fastsettelsen av innløsningsverdien, skal ikke tas hensyn til de arbeider som Festeren har utført på tomten. Heller ikke tas hensyn til opparbeidelse av veg, vann- og kloakk, jfr. punkt 4.
Eventuell økning av tomtens kapitalverdi skal bare innvirke på innløsningsverdien med en halvpart av økningen. Oppgjør kan kun kreves mot tinglyst skjøte fri for pengeheftelser. Bortfesteren bestemmer om innløsningssummen i dens helhet skal betales kontant eller om det skal gis henstand mot sikkerhet i tomten og bygningene og i fall hvor lang henstand skal gis. Av beløp som ikke betales kontant, regnes 5 % p.a.

12. Fremfeste og transport av festekontrakt kan skje med samtykke av Bortfesteren, som plikter å samtykke hvor der ikke foreligger saklig grunn for å nekte. Bortfesteren kan dog ta forbehold om å beholde Festeren som sin medkontrahent, selv om festekontrakten transporteres helt eller delvis. Bortfesteren plikter å bistå med at den festede tomt skylddeles i de parseller som byggningsvesenet godkjenner.

Festeren har rett til å fremfeste de enkelte parseller, slik at fremfesteretten for disse får egne folia i grunnbøkene. Bortfesteren beholder uendret sin panterett i hele det feste de areal til sikkerhet for festeavgiften og Festeren må ventuelt ordne seg med annen sikkerhet for riktig betaling av fremfesteavgiftene.

13. Nærværende festekontrakt løper i 99 år. Ved festetidens utløp har Festeren rett til å innløse tomten etter nøyaktig de samme bestemmelser om prisfastsettelsen som beskrevet i punkt 11 foran.

14. Hvis festeren tross skriftlig påkrav med varsel i en måned unnlater å betale forfallen festeavgift eller på annen måte unnlater å overholde sine forpliktelser etter denn kontrakt ved vesentlig misligholdelse, eller hvis han i lengere tid enn 6 måneder unnlater å betale skatter eller andre ytelser som det er lovbefalt pant for, kan Bortfesteren kreve å bli satt i besittelse av festeretten og bygningene for å skaffe dekning ved bortleie eller annen utnyttelse. Bortfesteren har også rett til å sette festeretten med bygninger til tvangsauksjon. Alle omkostninger ved forfølgningen etter de foranstående bestemmelser bæres av Festeren.

15. Festeren betaler alle omkostninger ved inngåelse av kontrakten, etablering av festeforholdet og tinglysning av pantobligasjonene, således også utgifter til pristakster, skyldeling og oppmåling samt stempel og tinglysning av festekontrakten samt endelig i honorar til advokat Ragnvald Seim kr. 4.000.-.

16. Kontrakten er fra Festerens side betinget av at han får konsesjon. Festeren betaler konsesjonsgebyr og partene plikter snarest å søke konsesjonssaken avklaret og gjennomført. Skulle konsesjon bli nektet, blir pantelånet på kr.150.000.- kfr. foran å tilbakebetale til Amund Liodden med 6 måneders varsel. Pantobligasjonen blir å kvittere til avlysning i forbindelse med beløpets tilbakebetaling.

17. Bortfesteren er bundet av nærværende kontrakt ved sin underskrift på denne.
Festeren har rett til å kreve kontrakten i sin helhet annulert innen 19. august 1965. Han må i tilfelle tilskrive Finn Blichfeldt i rek. brev, stemplet senest 19.august d.å. og kreve kontrakten annulert. Oversittes denne frist er også

Festeren i enhver henseende bundet av kontrakten. Blir kontrakten annulert, forfaller pantobligasjonen stor kr. 150.000.- til innfrielse med tillegg av 3.5% renter p.a. pr. 19. februar 1966.

Ved oppgjøret skal pantobligasjonen leveres Finn Blichfeldt i kvittert stand mot betaling av hovedstol og renter.

18. Nærværende kontrakt blir å tinglyse på såvel gnr.35, bnr. 1 som på tomtens bnr. straks tomten er skylddelt og konsesjon foreligger.

19. Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer

Oslo/Bærum den 8. juli 1965.

Som Bortfester:

Finn Blichfeldt
Finn Blichfeldt

Som Fester
På vegne av stiftendes selskap
Liodden Bilverksted A/S:

Amund Liodden
Amund Liodden

Jeg attesterer at Finn Blichfeldt har undertegnet denne kontrakt i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Oslo, d. 12.8.65

Jørgen Lerche
advokat

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
17355 *10.11.75

ERKLÆRING

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr./b.nr. 35/73 ~~gr.~~ 21/990 parsell nr. .....

Adresse V/LIODDEN, ALMELIEN 1, BÆRUM.

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 **Klage.**

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 **Vannavgift.**

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 **Kloakkavgift.**

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 **Vann- og kloakkavgifters betaling.**

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 **Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.**

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 **Stenging av offentlige ledninger.**

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.
Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.
Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 **Kontroll av vannforbruk.**

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.
Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.
Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 **Salg av vann.**

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 **Ekstraordinære vannuttak.**

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 **Ansvarsforhold.**

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann.
For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsømmelige forhold fra vannverkets side.
For frostskader på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.
For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.
For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.
For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.
At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.
At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 **Privat renseanlegg.**

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.
Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.
Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.
Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 **Fellesledninger.**

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 **Sløyfing av tilknyttinger.**

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 **NKF norm nr. 8.**

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 **Endringer.**

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.
Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.
Forskriftene gis av vannverket.

1.23 **Overtredelse av reglementet.**

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlatelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

Oslo den 4/11 1975

PÅ VEGNE AV LIODDEN, ROGNERUD, BORRING

Eiers egenhendige underskrift

ARNOD LIODDEN, NILS ARNID ROGNERUD BERNT BORRING

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

F. 3000. 8-73

DAGBOKFØRT I

29.NOV78 21477

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

BEGJÆRING
til
SORENSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

om oppdeling av eiendommen Jaktlia 31, Østerås - omfattende gnr. 35, bnr. 73 og gnr. 21, bnr. 990 i Bærum i 10 eierseksjoner.

1. Tomten gnr. 35, bnr. 73 med hjemmelshaver Inger Blichfeldt i uskiftet bo etter Finn Blichfeldt er festet av Amund Liodden, Bernt Borring og Nils A. Rognerud i fellesskap. Gnr. 35, bnr. 73 vil bli fremfestet til de enkelte seksjonseiere. Nabotomten gnr. 21, bnr. 990 har hjemmelshavere Amund Liodden, Bernt Borring og Nils A. Rognerud. Denne tomt vil bli festet av de enkelte seksjonseiere.

   På tomten gnr. 35, bnr. 73 er man i ferd med å reise de enkelte 10 terrasseboliger i 3 bygg (rekker), benevnt A, B og C. Bygg (rekke) A inneholdende 3 boliger, ble ferdigstillet i september 1978. De øvrige bygg (rekker) B og C ventes ferdigstillet sommeren 1979.

   På tomten gnr. 21, bnr. 990 vil det bli bygget 7 garasjer og etablert 10 biloppstillingsplasser.

2. Vi begjærer gnr. 35, bnr. 73 og gnr. 21, bnr. 990 delt opp i 10 eierseksjoner. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet, terrasse, bod, garasjeplass og biloppstillingsplass som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

   Beliggenheten av alle bygg, rom, boder, garasjeplasser og biloppstillingsplasser fremgår av vedlagte tegninger og situasjonskart.

3. Ved vesentlig mislighold fra en beboers side, kan sameiet pålegge denne å flytte. Sameierne hefter innbyrdes proratorisk for sameiets forpliktelser.

4. Fordelingsliste m/gjenpart er vedlagt.

   Tinglysningsgjenpart av begjæringen, samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter er vedlagt-

Oslo, den 22. november 1978

Martin Grothes Entreprenørforretning A/S

Dagny Grothe, pers.nr. 21 12 16; [redacted]

Undertegnede, grunneier av gnr. 35, bnr. 73, Inger Blichfeldt, pers.nr 070700 [redacted] og grunneiere av gnr. 21, bnr. 990, samt festere av gnr. 35, bnr. 73: Amund Liodden, pers.nr. 140122; [redacted], Bernt Borring, pers.nr. 130425- [redacted] og Nils A. Rognerud, pers.nr 190324 [redacted], samtykker i oppdelingen av ovennevnte eiendom.i eierseksjoner.

-2-

II

Inger Blichfeldt. Dagny Grothe.

Bernt Borring.

Jeg bekrefter at Dagny Grothe, Inger Blichfeldt, Amund Liodden, Bernt Borring og Nils A. Rognerud har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og at de er over 20 år.

F. Harbitz
F. Harbitz
advokat

FRANCIS HARBITZ ADVOKAT OSLO

Rett gjenpart bekreftes
for Oslo og Akershus Sparebank
F. Harbitz

Side 3 av 7
Attestert kopi av dok.nr. 1978/21477/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 14:52
Kartverket

III

FORDELINGSLISTE - SELVEIERSEKSJONER JAKTLIA 31, ØSTERÅS

gnr. 35, bnr. 73 og gnr. 21, bnr. 990 i Bærum

Seksjon	Bygg (rekke)	Etasje	Boligflate Brutto areal m^2	Boder	Garasje	Biloppst. plass	Antall Beboelses-rom	Sameier-brøk
S. 1	A	3	156	B. 1	G. 1	P. 1	5	1/10
S. 2	A	2	156	B. 2	G. 2	P. 2	5	1/10
S. 3	A	1	156	B. 3	G. 3	P. 3	5	1/10
S. 4	B	3	156	B. 4 (C.rekke)	G. 4	P. 4	5	1/10
S. 5	B	2	156	B. 5 (C.rekke)	G. 5	P. 5	4	1/10
S. 6	B	1	156	B. 6 (C.rekke)	G. 6	P. 6	4	1/10
S. 7	C	4	156	B. 7 (C.rekke)	G. 7	P. 7	5	1/10
S. 8	C	3	156	B. 8 (C.rekke)	G. 8	P. 8	4	1/10
S. 9	C	2	156	B. 9 (C.rekke)	G. 9	P. 9	4	1/10
S.10	C	1	156	B.10 (C.rekke)	G.10	P.10	4	1/10
								10/10

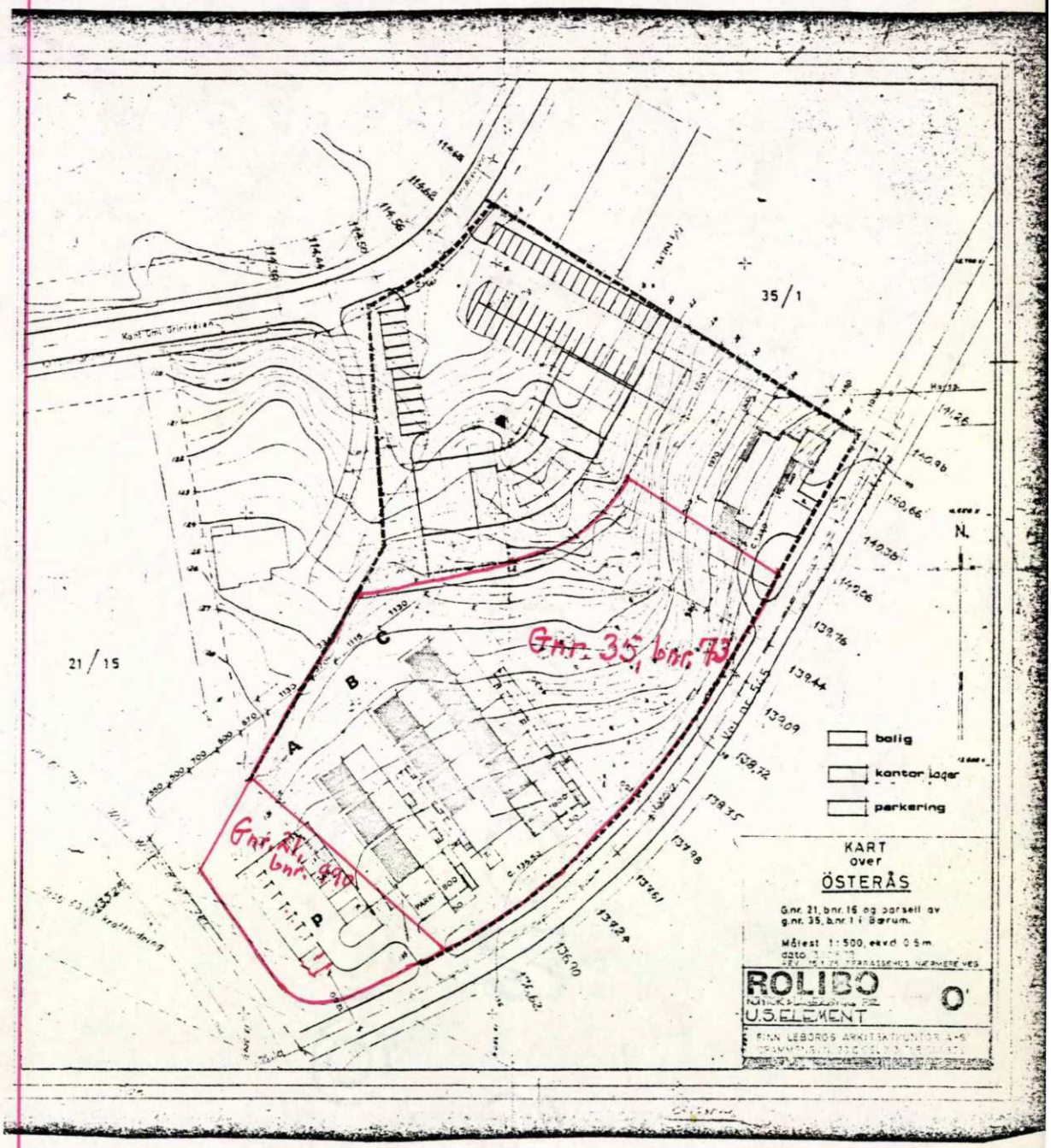
Martin Grothes Entreprenørforretning A/S

Rett gjenpart bekreftes
for Oslo og Akershus Sparebank

Dagny Grothe.

F. Harbitz

IV

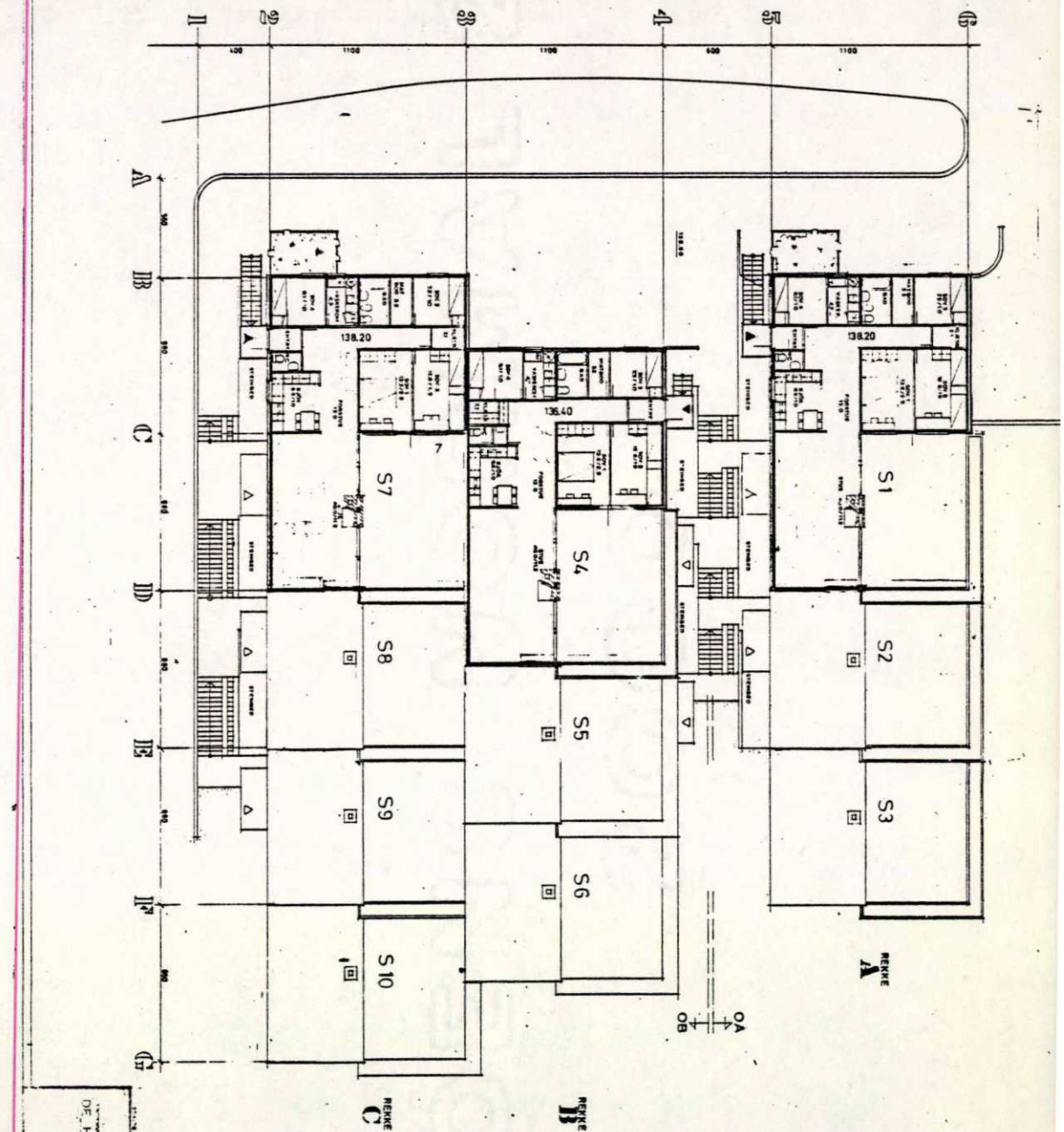


x

Martin Grothes Entreprenørforretning A/S

Rett gjengivelse bekreftes
for Oslo og Akershus Sparebank

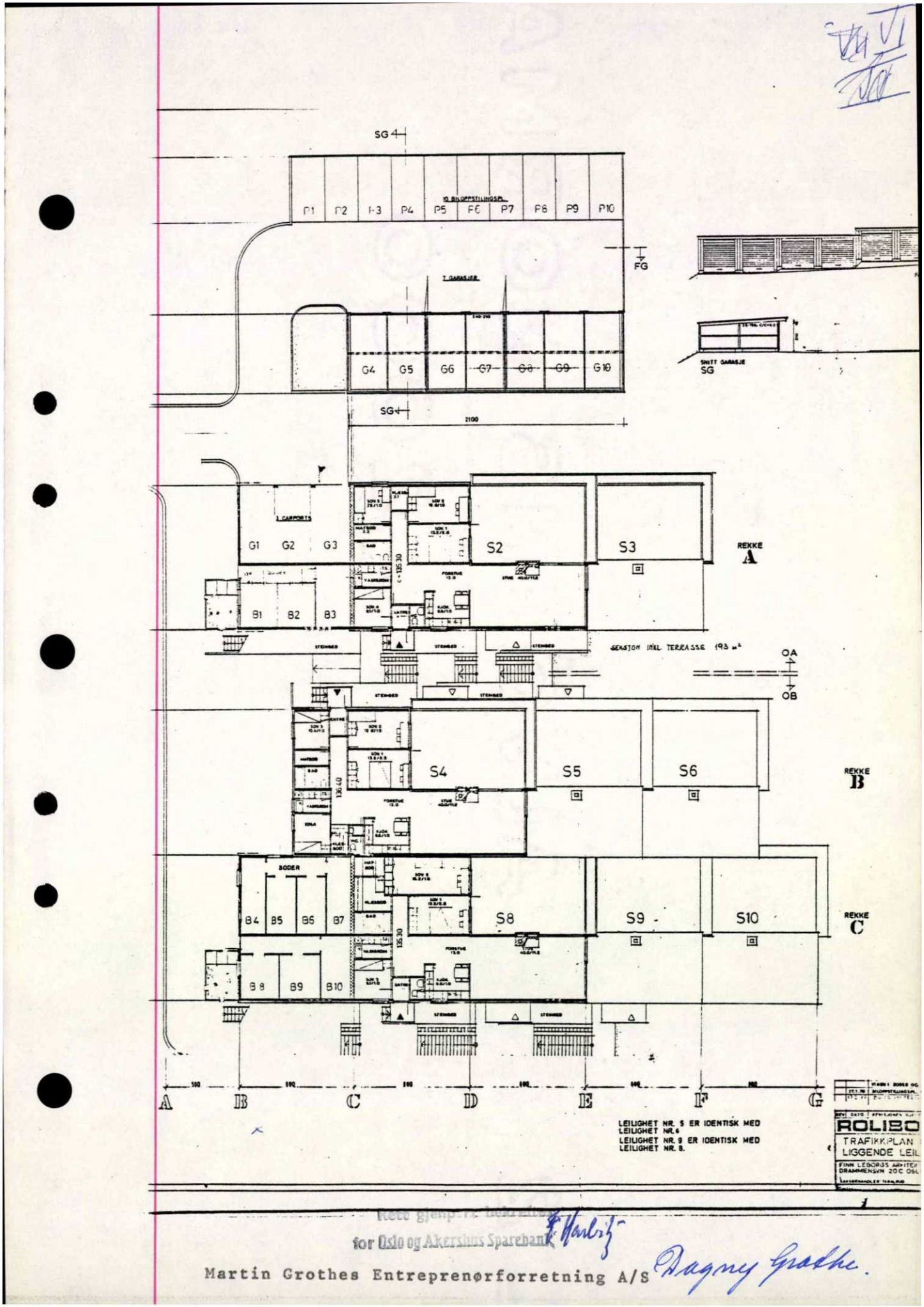
V



DE HØYEST LIGGENDE ETASJER NR. 1

Martin Grothes Entreprenørforretning A/S

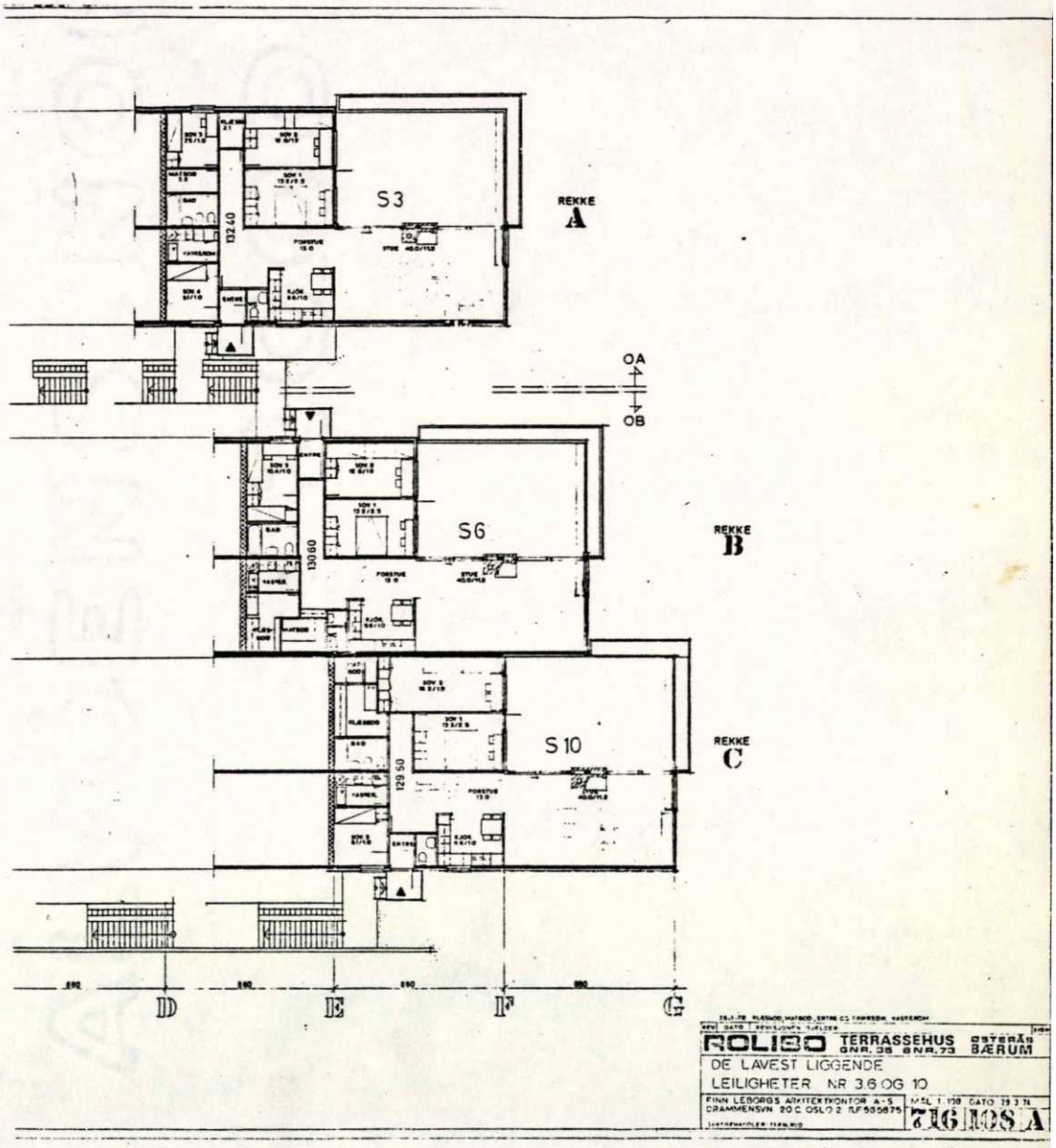
Rett gjenpart bekreftes
for Oslo og Akershus Sparebank



for Oslo og Akershus Sparebank

Martin Grothes Entreprenørforretning A/S

VII



Martin Grothes Entreprenørforretning A/S

Rett gjenpart bekreftes
for Oslo og Akershus Handelsbank

Advokat
ØISTEIN SVERRE
MNA
Ullevålsvn. 16a — Oslo 1
Tlf. 60 70 15 — 60 75 54

ERKLÆRING.

Undertegnede som eier av g.nr. 35, b.nr. 73, parsell nr. .....
Adresse Glm. Griniveien.....
Matr. nr. ..... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelse for vann- og kloakkarbeiders utførelse.
Er noen del av anlegget utført ved dispenssasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommune finner det nødvendig.
Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Bærum den 22/3 1973

Eiers underskrift	Eiers underskrift	Eiers underskrift
AMUND LIODDEN	NIELS ROGNERUD	BERND BORRING

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
05589 11.4.73

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

----------den---------- 19----

.....

Jaktlia 29C

Nabolaget Lønnås - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	15 min 1.1 km
Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 554 elever, 25 klasser	20 min 1.8 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	11 min 1 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lønnås bo- og behandlingssenter Linje 212	4 min 0.3 km
Østerås Linje 2	13 min 1.1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Lønnås barnehage (1-5 år) 104 barn	3 min 0.2 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakken (.. 12 barn	13 min 1.1 km
Barnehagenvår Hosletoppen (1-5 år) 105 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Østerås	9 min
Rema 1000 Lijordet	14 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 2026

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	9 min
Vitusapotek Østerås	9 min
Østerås Vinmonopol	9 min

SPORT

Lønnås balløkke	4 min
Jegeråsen	10 min
EVO Østerås	7 min
Østerås Treningssenter	9 min

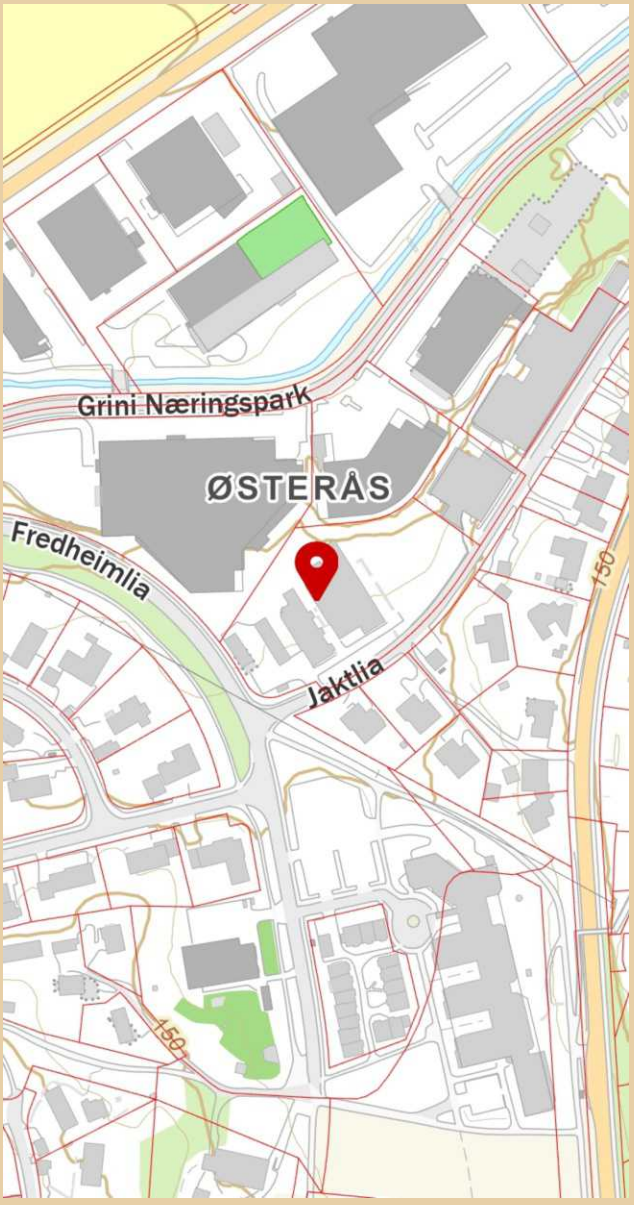
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Tog/t-bane



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 2026

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

Utskriftsdato: 20.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Jaktlia 29C, 1361 ØSTERÅS								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 466 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1965230 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965230)
Navn	HOSLE IV
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8776/1965230.pdf
Delarealer	**Delareal** 585 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	1972068 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1972068)
Navn	ØSTERÅS,endret reg.plan
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.1974
Delarealer	**Delareal** 1 706 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Privat fellesareal
	Delareal 4 175 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-35/73/0/6, Jaktlia 29C, 1361 ØSTERÅS

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	12.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	12.01.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

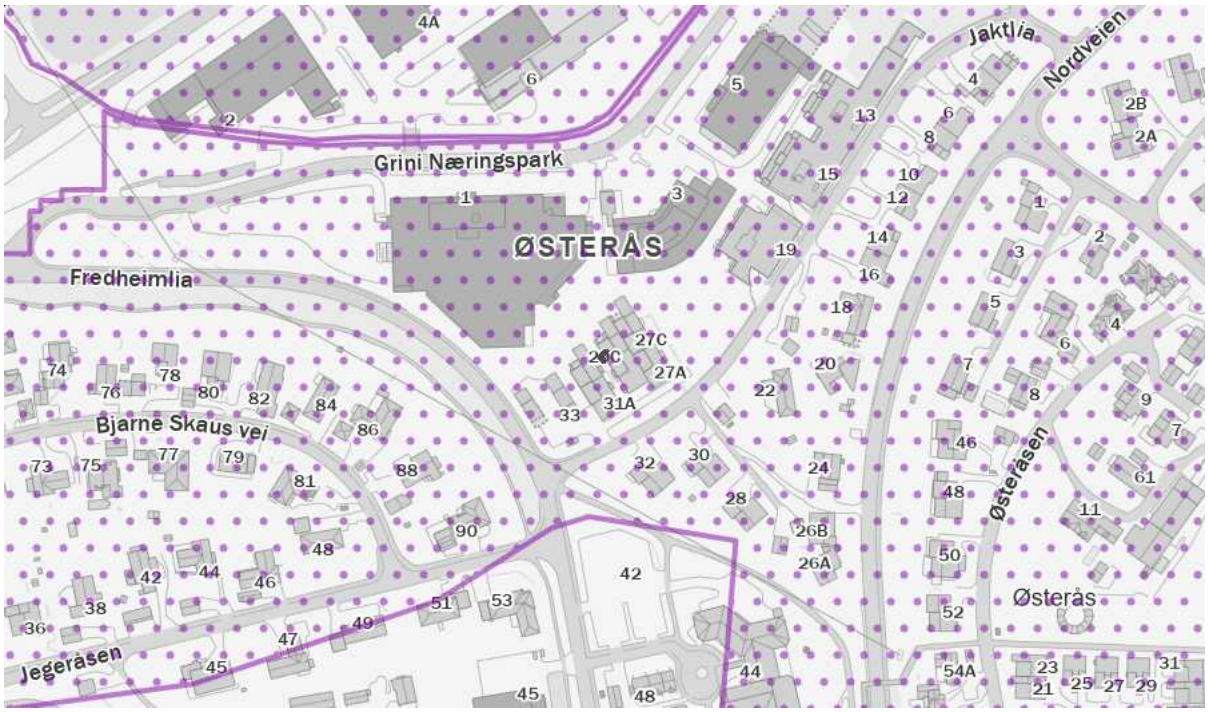
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.03 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.5 km
Flomfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.08 km
Forurenset grunn	12.01.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.18 km
Skredfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	7 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	4 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.07 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	12.01.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

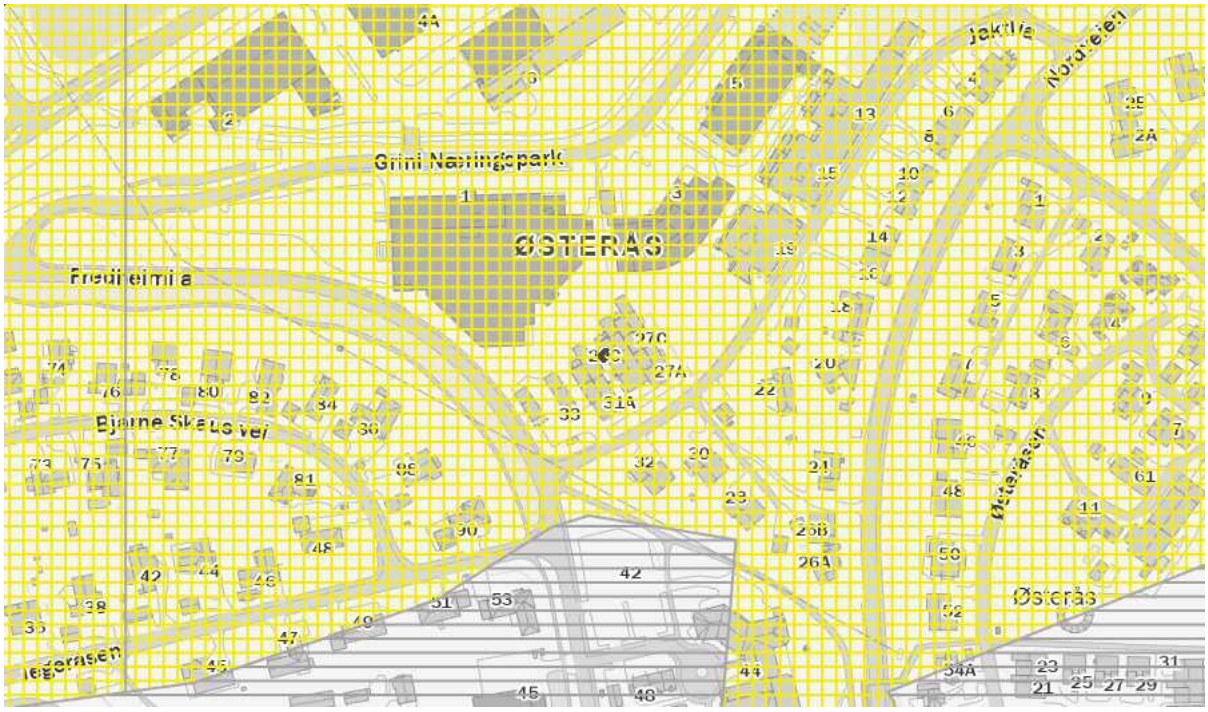
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	12.01.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Utskriftsdato: 20.01.2026

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.**	35	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Jaktlia 29C, 1361 ØSTERÅS								

Avtale 90211433 (Avgiftsadresse: Jaktlia 29 C)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 1 enkel
Slukkere	1 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	18.08.2021	05.02.2024	Utført	Utført

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.

Utskriftsdato: 20.01.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Jaktlia 29C, 1361 ØSTERÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 719,73 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	4 038,84 kr
Vann	3 210,20 kr
Sum	**11 360,81 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
3C - Blokk og fellesløsninger - std hentefrekvens	25%	10 stk	4038.96	1/10	0 %	4 038,96 kr
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	1 stk	566.35	1/1	0 %	566,35 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr
					Sum	**5 050,31 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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

Utskriftsdato: 20.01.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse:	Jaktlia 29C, 1361 ØSTERÅS								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 101159833708818306 Forfall: 30.01.2026 Kr 1.422,85	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 35/73		
Utskriftsdato	20.01.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 73, Seksjonsnr 6	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Jaktlia 29 C, gatenr 1545	**Grunnkrets:**	221	Hosle nord 21
(fra bruksenhet)	1361 Østerås	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	05.12.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/10
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 465,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/35/73	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/35/73/0/1	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/2	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/3	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/4	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/5	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/6	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/7	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/8	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/9	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/10	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/35/73	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/35/73/0/1	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/2	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/3	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/4	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/5	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/6	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/7	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/8	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/9	0,0
			Mottaker	3201/35/73/0/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Terrassehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jaktlia 29 C	Bolig	133,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	984,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	984,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.10.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	7
Bygningsnr:	18545217			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	2	270,0		270,0			
H02	2	270,0		270,0			
H03	2	311,0		311,0			
H04	1	133,0		133,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Terrassehus – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jaktlia 29 C	Bolig	18,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.02.2021
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	189,0	Igangset.till.:	16.03.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	189,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	7
Bygningsnr / løpenr:	18545217 / 1			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		54,0		54,0			
H02		57,0		57,0			
H03		57,0		57,0			
H04		21,0		21,0			

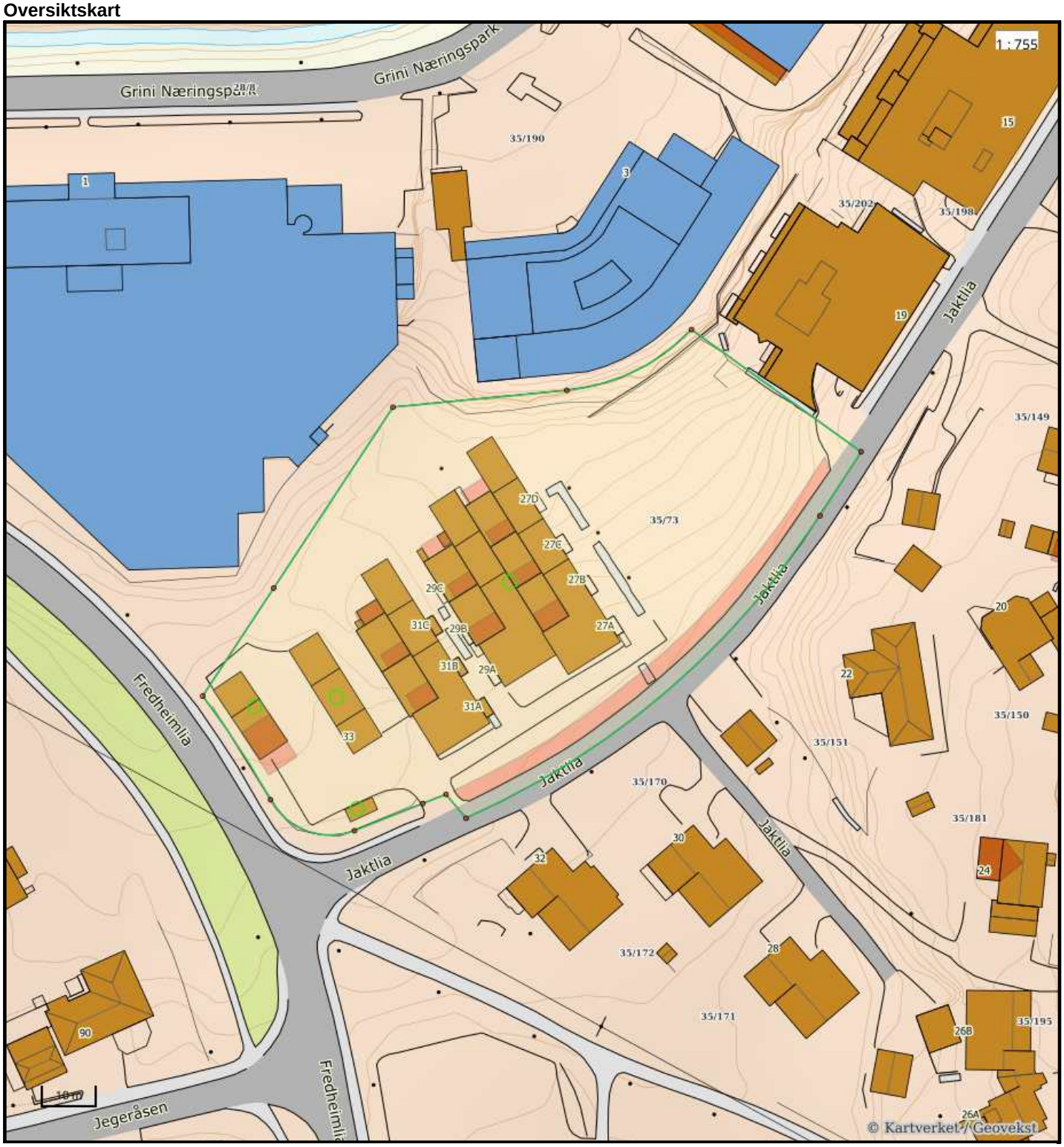
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Johannesen Tone Elisabeth Strømme	110852

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

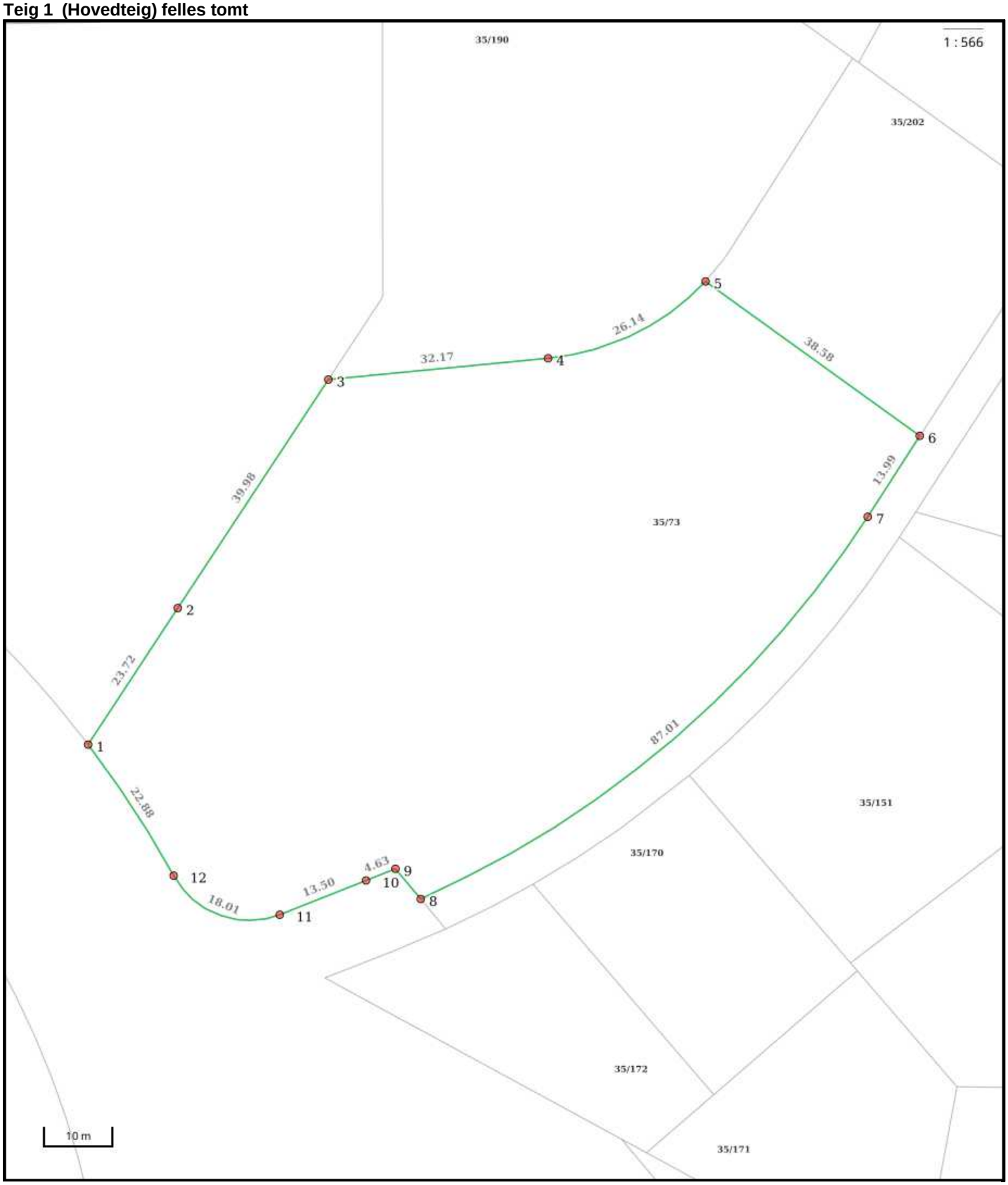
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 6 465,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 360,05	589 276,45	23,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 380,95	589 287,67	39,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 416,17	589 306,58	32,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 422,16	589 338,19	26,14m	Terrengmålt	13	-35,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 646 435,35	589 360,08	38,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 646 415,76	589 393,32	13,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 646 403,38	589 386,81	87,01m	Terrengmålt	13	150,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 646 342,04	589 326,81	5,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 646 346,07	589 322,75	4,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 646 343,94	589 318,64	13,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 646 337,90	589 306,57	18,01m	Terrengmålt	13	12,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 646 342,11	589 290,62	22,88m	Terrengmålt	13	-156,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 20.01.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Jaktlia 29C, 1361 ØSTERÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
98998478	2803	17.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	95	17.12.2025
09355744	0	18.12.2025	Årsavlesning - målt	95	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1965230

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 24.02.1967 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOSLE IV

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2
Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel. Bygningsrådet kan tillate en annen plassering og/eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt.

§ 3
Bebyggelsens art fremgår av tegnforklaringen på reguleringskartet.

§ 4
Før innflyttingstillattelse gis, kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk.

§ 5
Eventuelt gjerde langs gate eller nabogrense skal være 0,80 m høyt. Utførelsen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo eller for trafikken.

§ 7
Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser.

§ 8
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser kan tilstedes av bygninsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

<u>Tomt for offentlig bebyggelse.</u>
§ 9
Bebyggelsen kan plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde mellom turvegen og skoletomta.

§ 10

Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

Tomt for bensinstasjon.

§ 11

Parsell nr.166 tillates benyttet til bensinstasjon etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

Boligstrøk.

§ 12

Boligstrøkene skal bebygges med blokker, rekkehus, villaer og garasjer som vist på planen. Hvor antall etasjer ikke fremgår av planen, fastsettes etasjetallet av bygningsrådet.

§ 13

Parsellene 21, 71, 82, 101,102 og 106 tillates ikke bebygd før bestående bebyggelse er fjernet.

§ 14

Gesimshøyden for hus i 4, 3, 2 og 1 etasjer skal ikke overstige henholdsvis 12, 9, 6 og 3 meter.
Mønehøyden fastsettes av bygningsrådet.

§ 15

Blokker og rekkehus skal forsynes med felles radio- og fjernsynsantenne.

§ 16

De deler av blokktomtene som ikke går med til bebyggelse, veg eller plass skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet. Det er ikke tillatt å gjerde inn blokktomtene eller uten bygningsrådets samtykke å sette opp gjerde mellom tomtene for de forskjellige leiligheter i rekkehusene.

§ 17

Villa tomter kan bebygges med inntil 15% av tomten nettoareal.

Friareal.

§ 18

På de regulerte friareal kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelse tillates oppført slik bebyggelse som naturlig hører hjemme på friarealer (barnehagehus o.l.).

oooOOOooo

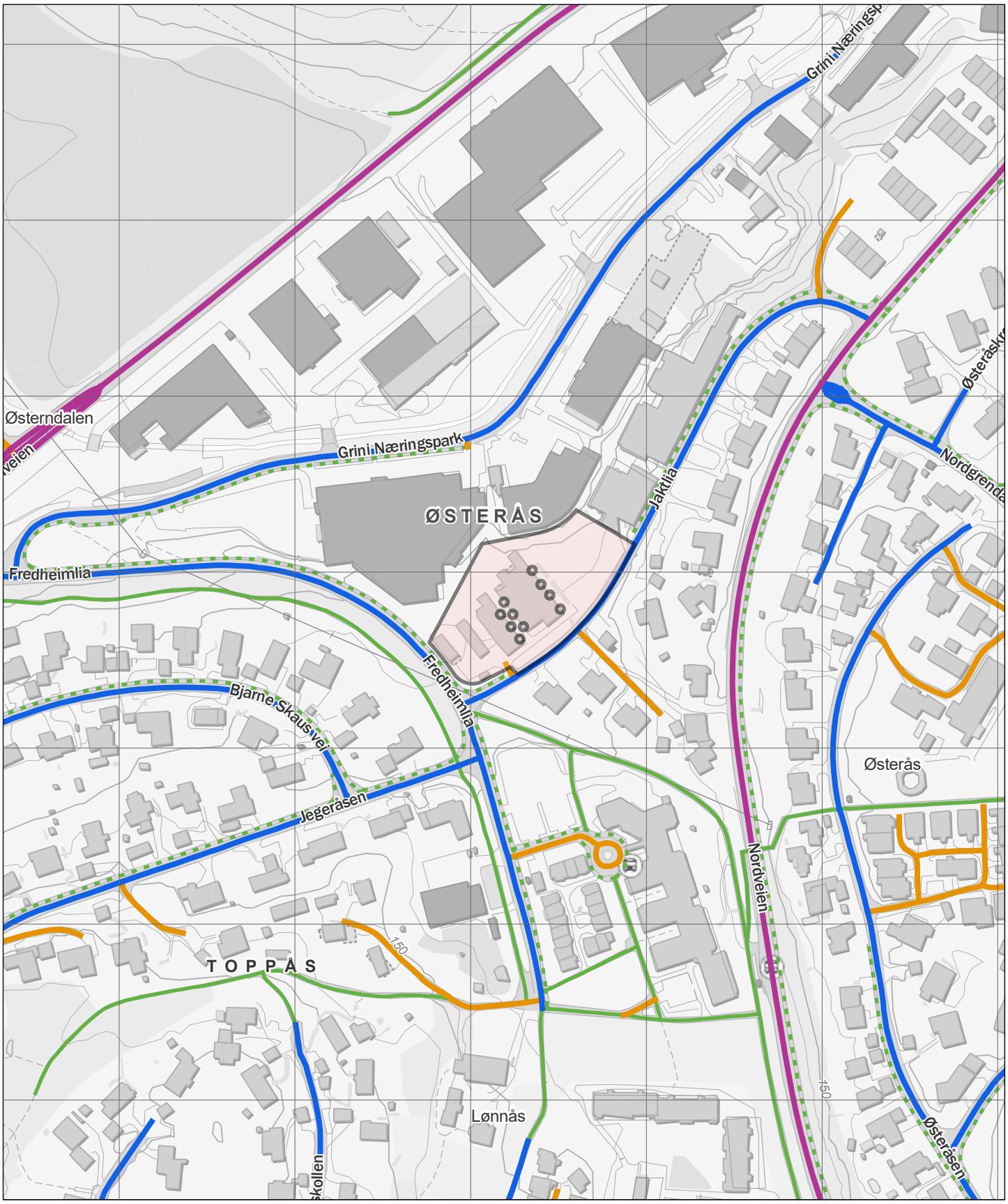
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/73/0/6
Adresse: Jaktlia 29C, 1361 ØSTERÅS

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20/01/2026



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

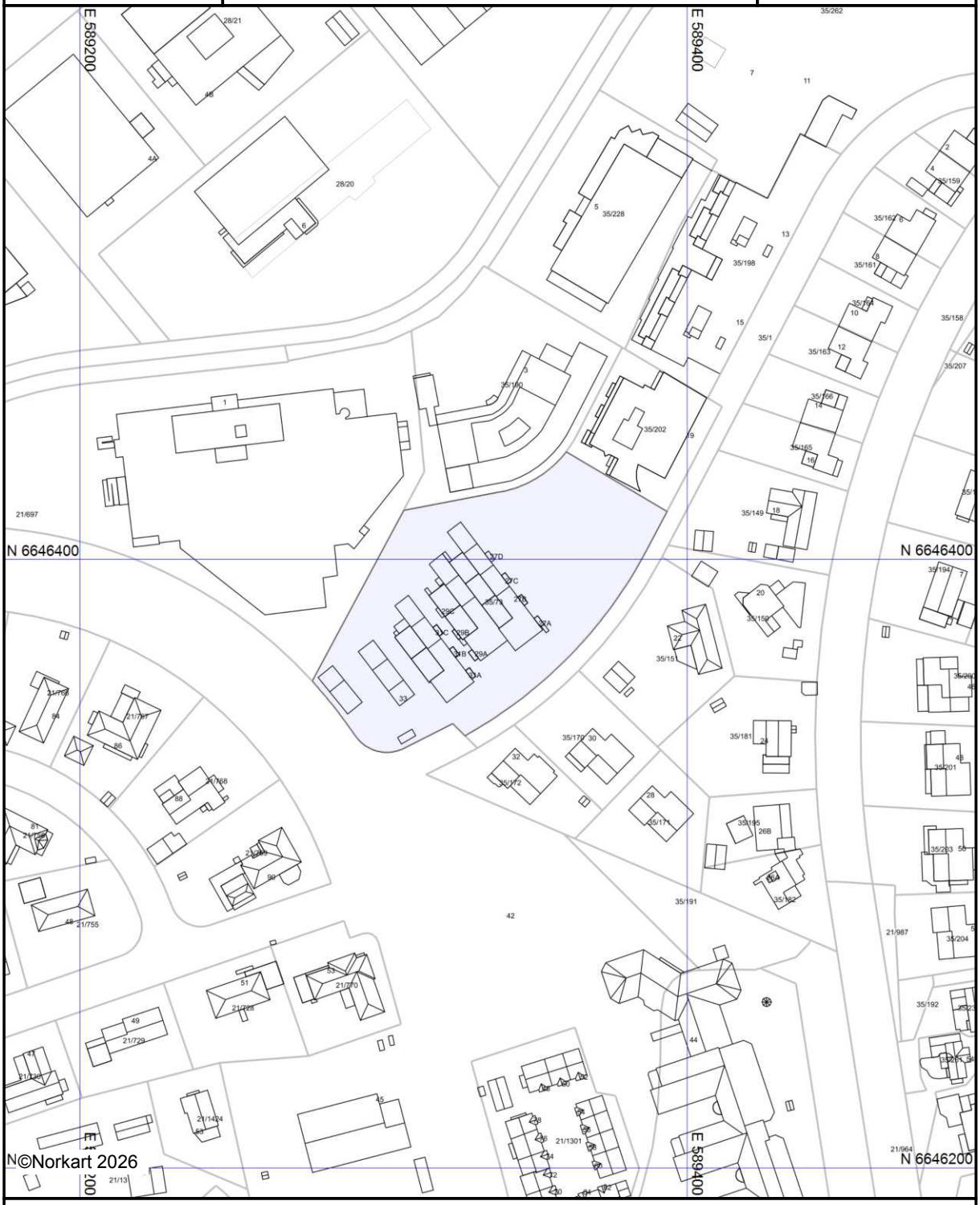
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 35/73/0/6
Adresse: Jaktlia 29C
Utskriftsdato: 20.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

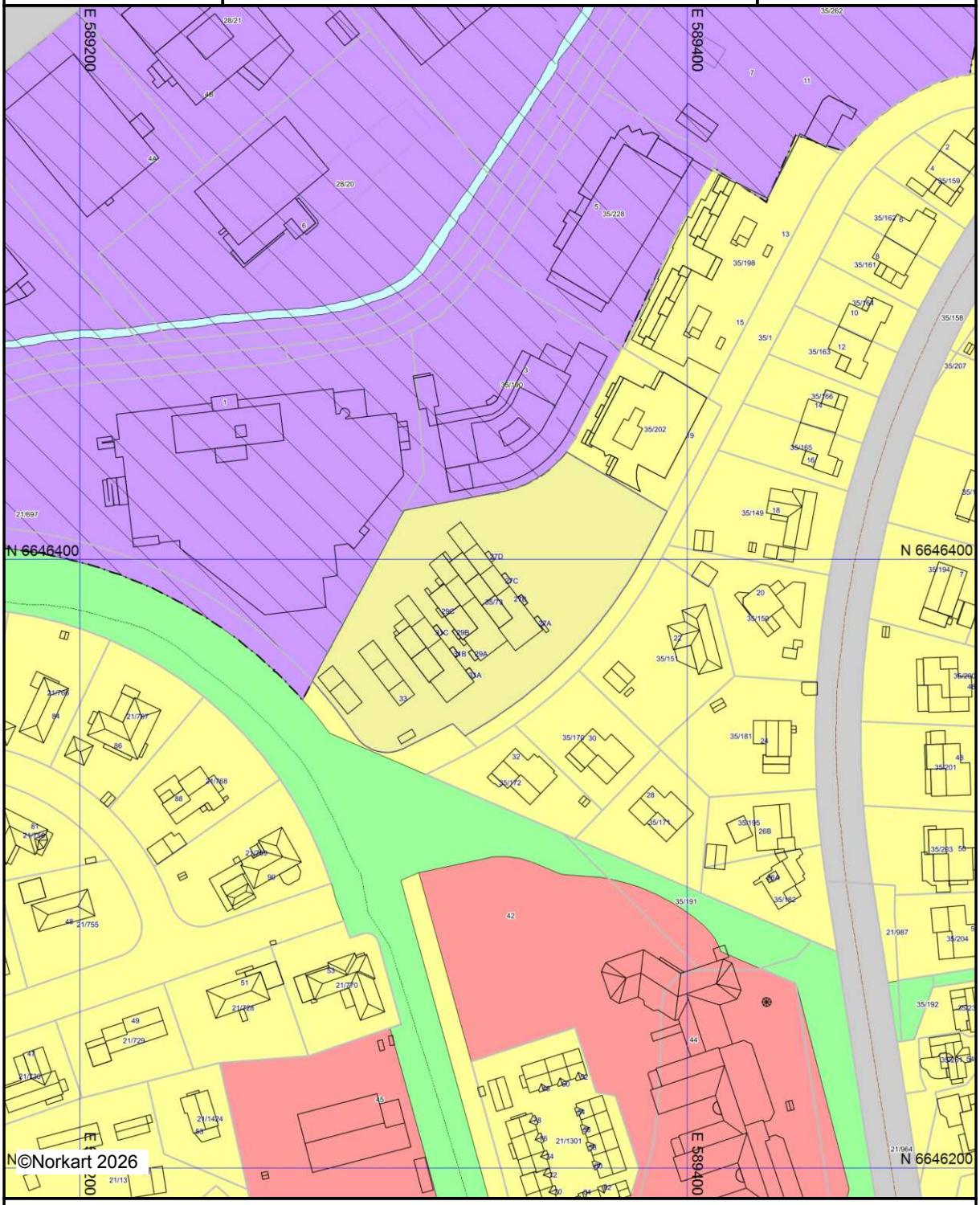
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/73/0/6
Adresse: Jaktlia 29C
Utskriftsdato: 20.01.2026
Målestokk: 1:2000

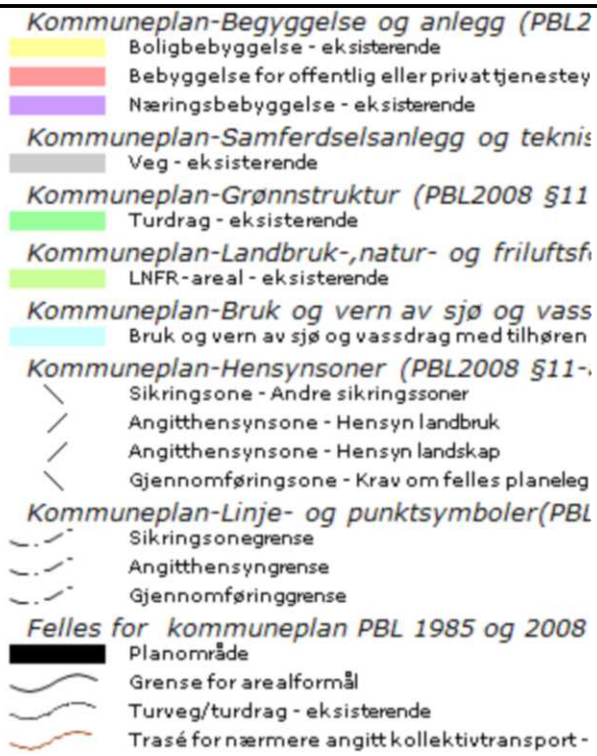
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

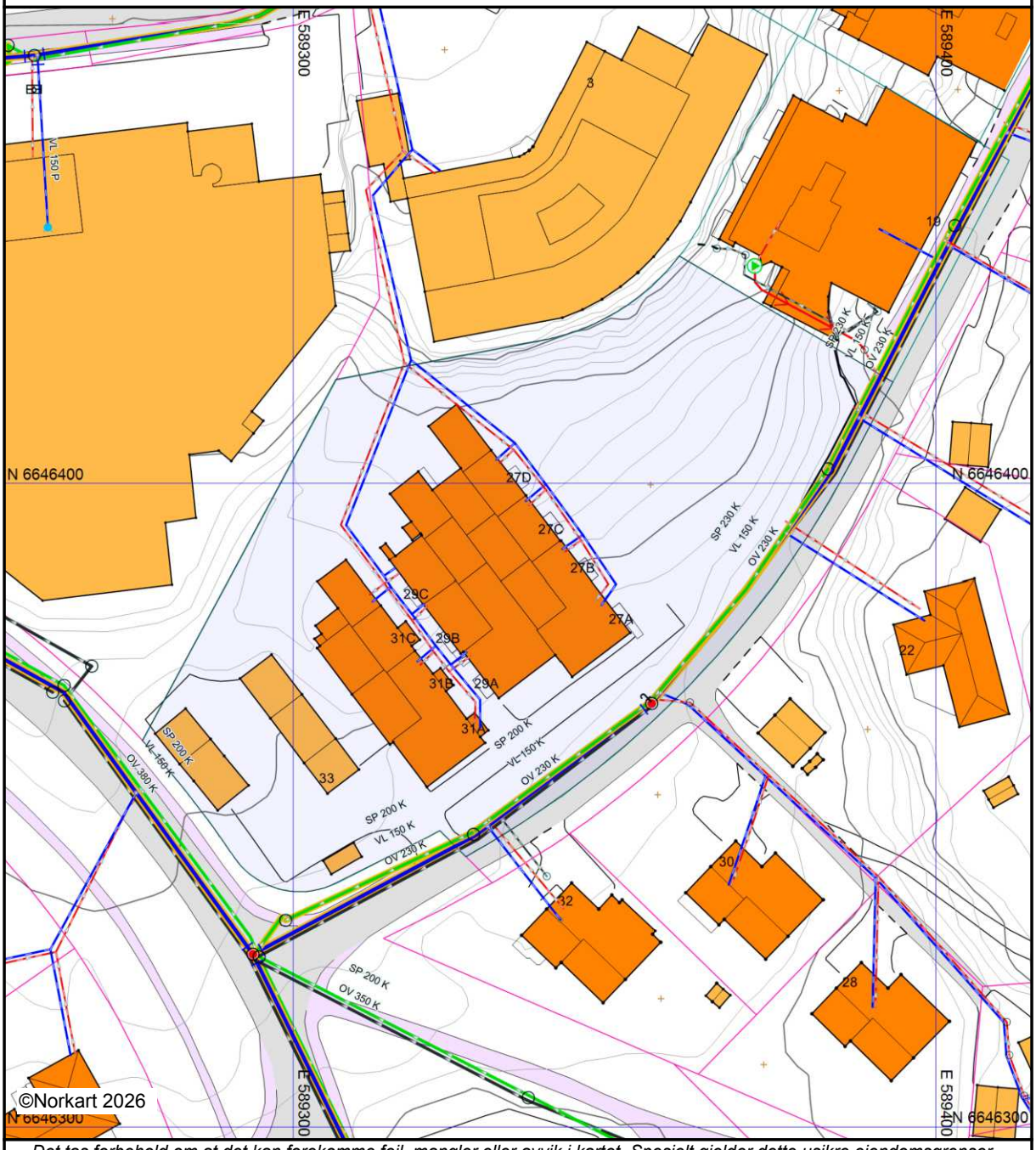
Eiendom: 35/73/0/6
Adresse: Jaktlia 29C
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

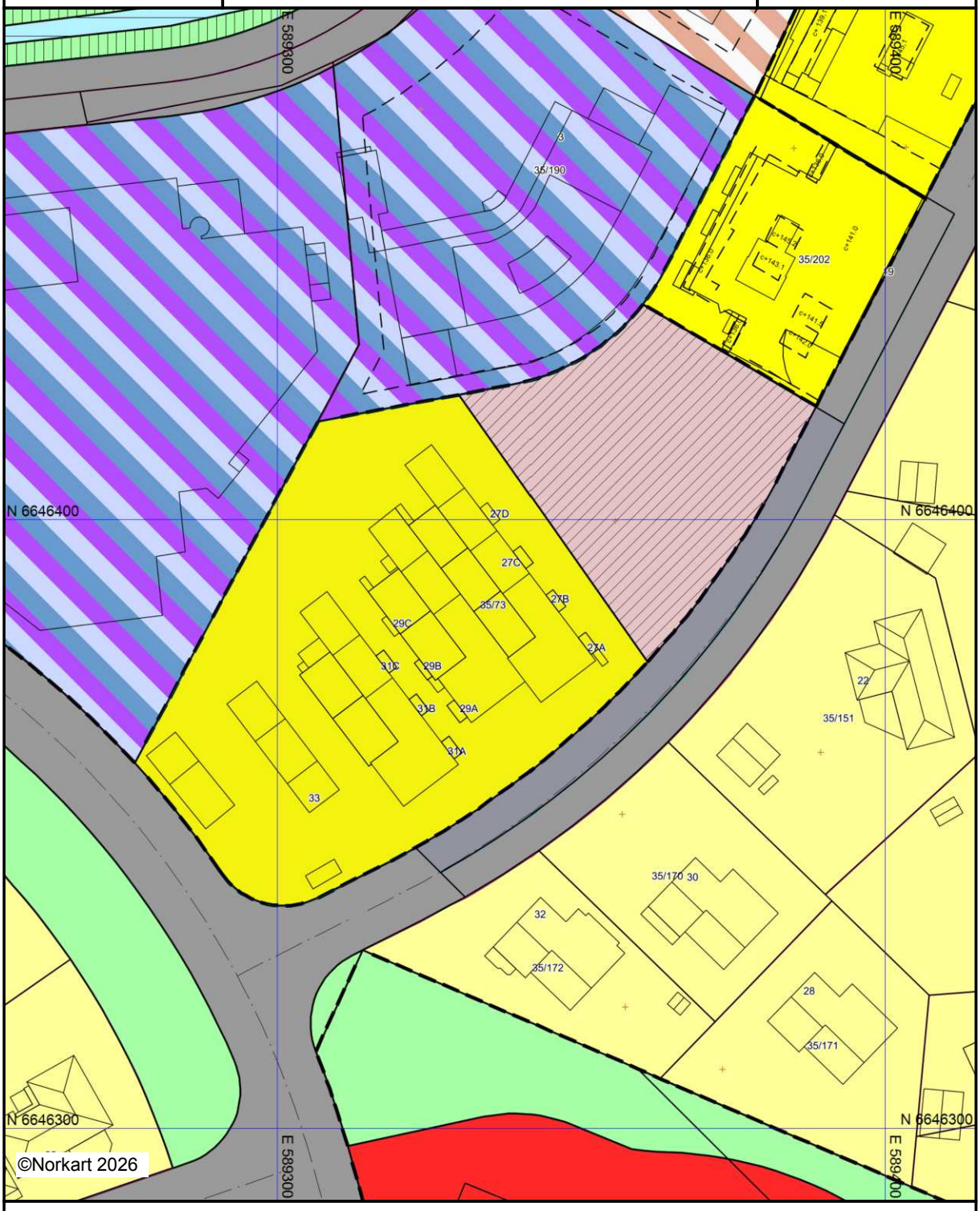
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 35/73/0/6
Adresse: Jaktlia 29C
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



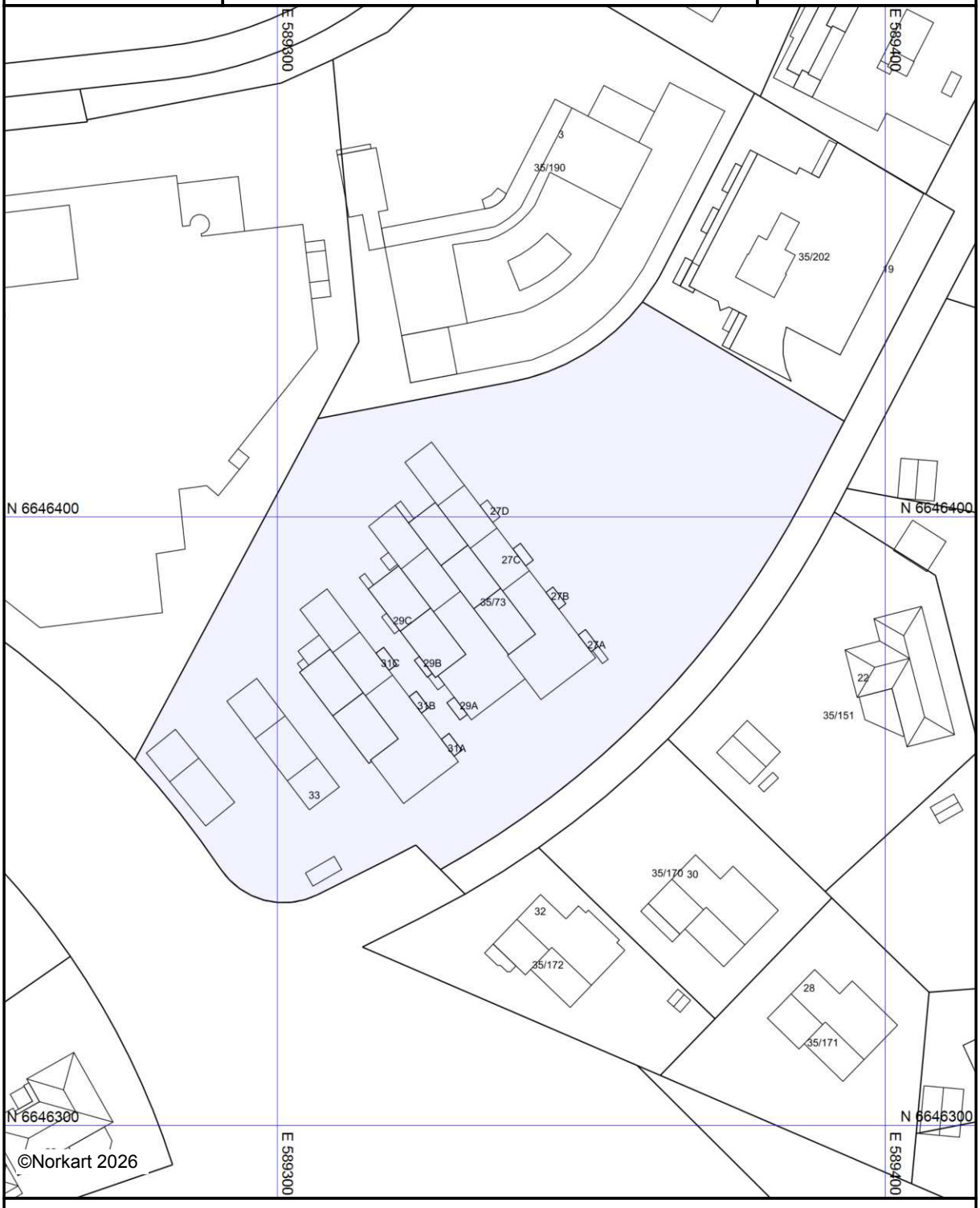
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/73/0/6
Adresse: Jaktlia 29C
Utskriftsdato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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:
Jaktlia 29C, 1361 Østerås
Gnr. 35, Bnr. 73, Snr. 6, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260011

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@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.
