



Velkommen til

Solhaugveien 88A
1337 Sandvika

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Solhaugveien 88A
1337 Sandvika

Romslig 4-roms oppussingsobjekt | Garasje | Vestvendt balkong | Attraktiv beliggenhet

Velkommen til Solhaugveien 88A. Attraktivt oppussingsobjekt i veldrevet sameie.

Flott beliggenhet i trafikkstille område med kort vei til skoler og barnehager. Området har store grøntarealer. Kort vei til Sandvika med et godt handels- og servicetilbud. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Nært både Vestmarka og Kadettangen for tur og rekreasjon. Bebyggelsen ligger tilbaketrukket på Jong med gangvei til Sandvika Storsenter. Leiligheten ligger i fjerde etasje og har en god planløsning med separat kjøkken og bad/vaskerom.

Høydepunkter:
- Attraktivt oppussingsobjekt
- Vestvendt balkong på ca. 6 m²
- Garasjeplass i felles garasjeanlegg
- Åpen peis og mursteinspipe i stuen
- Tre soverom med garderobeskap
- To kjellerboder på til sammen ca. 5 m²

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 850 000
Andel fellesgjeld pr 30.06.2026	kr	323 716
Omkostninger*	kr	122 340
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 296 056
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 891
BRA/BRA-I		97/92 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1968
Etasje		4
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Haakon Landmark-Høyvik
Eiendomsmegler

481 84 513
haakon.landmark-hoyvik@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 850 000**
Andel fellesgjeld pr 30.06.2026	kr	**323 716**
Omkostninger*	kr	**122 340**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**5 296 056**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**6 891**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 121 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 122 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 6 891 pr. mnd.
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 30.06.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue
Kr 1 366 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Sameiets fellesgjeld
Total fellesgjeld for sameiet er kr 18 128 163,- pr. 30.06.2026 og lånevilkårene er:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208190199
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 30.06.2026: kr 776 829,-
Andel av saldo: kr 13 871,78
Innfrielsesdato: 30.11.2033
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,70 %
IN-ordning: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208231332
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 30.06.2026: kr 14 044 544,-
Andel av saldo: kr 250 795,18
Innfrielsesdato: 30.11.2053
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,70 %
IN-ordning: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208240889
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 30.06.2026: kr 3 306 790,-
Andel av saldo: kr 59 049,54
Innfrielsesdato: 30.11.2053
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,70 %
IN-ordning: Nei

Offentlige/Kommunale avgifter
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som spesifiserer kostnadene for kommunale avgifter for denne seksjonen. Det er derfor usikkert om disse er inkludert i felleskostnadene eller faktureres direkte til eier.

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening (håndteres av sameiet).

Registerbetegnelse
Gnr. 49, bnr. 167, snr. 20 i Bærum kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 49, bnr. 136 i Bærum kommune. (Ideell andel 3/1120.)

Om sameiet
Jongskollen Boligsameie IV (org.nr. 976 108 671) er et eierseksjonssameie bestående av 56 ideelle eierseksjoner fordelt på adressene Solhaugveien 86 A–B, 88 A–C og 90 A–B på gnr. 49, bnr. 167 i Bærum kommune. Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Høydepunkter fra årsmøtet 12. mars 2026 og ekstraordinært årsmøte 26.–29. mai 2026:
• Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets underskudd ble vedtatt dekket av egenkapitalen.
• Styrets forslag til reviderte vedtekter for sameiet ble enstemmig vedtatt.
• Styrets forslag til endringer i trivselsreglene ble enstemmig vedtatt, herunder skjerpede støyvarslingsregler og forbud mot hensetting/parkering av kommersielle utleiekjøretøy på fellesområder.
• Fastsettelse av styrehonorar på totalt kr 185 444,-.
• Ny revisor ble valgt i forbindelse med virksomhetsoverdragelse.

Planlagte og pågående vedlikeholdsprosjekter:
• Prosjekt for utskifting av gamle vinduer er påbegynt, og det er inngått kontrakt med OBOS Prosjekt om tilbudsinnhenting og prosjektledelse.
• Planlagt vedlikehold for 2026 og kommende 5-årsperiode omfatter pussreparasjoner på fasader, oppgradering av tre resterende hovedtavler, rens av ventilasjonskanaler, utskifting av resterende branndører, spyling av kjøkkenstammer, garantiutløpskontroll på tak samt skifte av takbelegg på garasjene.

Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til to nummererte boder i kjeller. Fellesrom kan benyttes til felles hageredskap/vaskeutstyr og utstyr til tilfluktsrom. Trappevask og renhold utføres av eksternt firma hver annen uke, inkludert årlig hovedrengjøring og månedlig vask av søppelcontainere. Snørydding, strøing og fylling av strøkasser utføres likeledes av eksternt firma.

Hver oppgang har en egen oppgangskontakt som fungerer som kontaktperson.

Eierforhold og bruksregler:
• Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet (med unntak for stat/kommune mv. inntil 10 %). Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner.
• Ved eierskifte skal ny eier dekke sameiets kostnader til oppmerking/skilt (dør, postkasse og ringeklokke) med kr 3 000,-. Selger betaler eierskiftegebyr til forretningsfører.
• Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. Boring og snekring er ikke tillatt på søn- og helligdager, eller etter kl. 20.00 mandag–lørdag (boring i betong må avsluttes kl. 19.00). Støyende oppussing og fest skal varsles minst én uke i forveien på Vibbo og ved oppslag i tre oppganger.
• Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill (ikke mellom kl. 22.00 og 07.00). Røyking er forbudt i trappeoppganger og innvendige fellesarealer.
• Bygningsmessige endringer på fasade, yttervegger eller fellesarealer krever forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Bærevegger og brannskillevegger må ikke fjernes eller endres, og brannmur må ikke tildekkes (minimum 100 mm avstand til brennbart materiale).
• Hovedsikring kan ikke økes til mer enn 40A. Felles varmtvann kan ikke kobles til oppvarming eller husholdningsmaskiner. Ekstra avtrekksvifte må ikke kobles til felles ventilasjonsanlegg.

Forretningsfører
OBOS boligbyggerlag avdeling forkjøp

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 92 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 97 m2

Kjeller
BRA-e: 5 m2.
4. etasje
BRA-i: 92 m2.
TBA: 6 m2.

Ikke målbare arealer:
Garasjeplass i gjerdet garasjeanlegg har et gulvareal på ca. 13 m², hvor måleverdig areal er vurdert til ca. 9 m² grunnet skråtak (ca. 4 m² ikke måleverdig areal).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er fremvist to kjellerboder. Bodene er merket N4.
Kjellerbod 1 er på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod 2 er på ca. 2 m² (medtatt som BRA-e).
Det er fremvist garasjeplass i gjerdet garasjeanlegg Gulvarealet er målt mellom søyler, garasjeport og yttervegg, og utgjør ca. 13 m². Grunnet skråtak er måleverdig areal vurdert til ca. 9 m².
Garasjeplassen er merket 23.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel

stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
4

Parkering
Denne boligen har en fast parkeringsplass (garasjeplass merket 23 i gjerdet garasjeanlegg). Parkeringsplassen følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Se utdrag av seksjoneringsbegjæring i salgsoppgaven.

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet
Navn på sameiet: Jongskollen Boligsameie Iv. Sameiets org.nr.: 976108671.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 9 091 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på ca 9091 m² opplyst av Bærum kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensene mot nord og øst langs vei samt deler av grensen mot sørvest er markert med lavere nøyaktighet i kommunens kartgrunnlag. Tomten er sameiets fellesareal og er opparbeidet med romslige grøntarealer, beplantning, trær, sitteplass, samt asfalterte internveier og parkeringsarealer. Til seksjonen hører også en ideell andel i et felles friareal (gnr. 49, bnr. 136) som eies og forvaltes i fellesskap med øvrige boligsameier på Jongskollen.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det tillates å holde katt og hund, så lenge de ikke er til sjenanse for andre seksjonseierne.

Beboernes forpliktelser
Beboere oppfordres til å delta på dugnader i sameiet og i oppgangen. Seksjonseierne er medansvarlige for snømåking og strøing foran egne innganger og carporter samt i utvendige trapper og gangstier ved behov, og plikter å flytte bil ved brøyting over 5 cm snø. Seksjonseier må holde orden i oppgangen og foreta ekstra rengjøring ved behov (utover firmaets trappevask hver annen uke), samt sørge for daglig renhold av fellesarealer ved oppussing. Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for vann- og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i bruksenheten, inkludert rensing av sluk (også på balkong) og avløpsrør frem til fellesledningen.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.
• Årsresultat for 2025: underskudd på kr -325 846,- (driftsresultat kr 883 857,-), dekket av egenkapitalen.
• Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 541 556,- (driftsresultat kr 1 709 556,-).
• Arbeidskapital pr. 31.12.2025: kr 69 769,-.

Strukturelle vedtak:
• På ekstraordinært årsmøte i mai 2026 ble TC Newco Norway IV AS valgt som sameiets revisor i forbindelse med overdragelse fra Ernst & Young AS til Cedra Group Norge AS.

Sameiets forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer felles forsikring 89598805

Sameiebrøk
1/56

Byggeår
Ca. 1968

Innhold
Leilighet i 4. etasje som består av følgende rom: BRA-i: Entré, kjøkken, tre soverom, stue og bad/vaskerom.

Kjeller BRA-e: To kjellerboder på henholdsvis ca. 3 m² og ca. 2 m².
Balkong på ca. 6 m² med utgang fra stuen. Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Standard

Leilighet beliggende i fjerde etasje i boligblokk oppført i 1968. Boligen inneholder entré, stue med peis og utgang til vestvendt balkong, separat kjøkken, bad/vaskerom og tre soverom. Det er i tillegg to boder i kjeller og en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Entréen har parkett på gulv, malt tapet på vegger og malt himling, og er innredet med garderobeskap og porttelefon. Stuen har parkett på gulv, tapet på vegger og malt himling, og er utstyrt med åpen peis tilknyttet mursteinspipe, panelovn samt utgang til en vestvendt balkong. Balkongen har støpt dekke med etablert rømningsluke.

Kjøkkenet har belegg på gulv, malt overflate og tapet på vegger, samt malt himling. Kjøkkeninnredningen har malte fronter, laminert benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med formstøpt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Rommet har panelovn, mekanisk avtrekk via felles sjakt og automatisk vannstopper under oppvaskkummen. Bad/vaskerom har slipt betong på gulv og malte flater på vegger og himling. Våtrommet er utstyrt med badekar, to servanter, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, felles mekanisk avtrekk og panelovn. Kjøkken og bad/vaskerom har oppgraderingsbehov.

Boligen har tre soverom med tapet på vegger og malte himlinger, hvorav to soverom har belegg på gulv og ett har laminat. Samtlige soverom er utstyrt med garderobeskap og panelovn.

Vannrør i leiligheten ble delvis fornyet i 2023 i regi av sameiet, samtidig som varmtvann ble lagt om til felles anlegg. Felles avløpsstammer ble strømpefornyet i 2015 i regi av sameiet. Sikringsskapet er plassert i felles trappegang og ble oppgradert med automatsikringer i 2009.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ikke vil bli ytterligere ryddet/rengjort og overtas slik den er på visning.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, belegg og slipt betong.
Vegger: Tapet, malt tapet og malte flater.
Himling: Malte overflater.

Lagring:
Garderobeskap i entré og på samtlige tre soverom. To kjellerboder på henholdsvis ca. 3 m² og ca. 2 m² (totalt 5 m²). Garasjeplass i gjerdet garasjeanlegg på ca. 9 m² (gulvareal ca. 13 m²).

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
- Bad/vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG-3 på membran/tettesjikt, overflate og sluk. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom. Det er ikke registrert membran på gulv eller rundt sluket. Det er utettheter rundt rørføring i vegg.
- Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har skader samt bruks- og slitasjemerker.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Enkelte vinduer subber i karm. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det registreres slitasje og malingsavskalling utvendig, innvendig og mellom glassene. Boligen har eldre vinduer fra byggeår. Eldre vinduer har dårligere isoleringsevne og usikker fremtidig funksjon.
- Ytterdører | Eldre balkongdør og glass. Slitasje og enkelte skader på innvendig overflate.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er ikke registrert tilfredsstillende fall på gulvet. Det registreres svanke i området under vinduet. Det er registrert skader, riss og sprekker på veggoverflater. Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Det er registrert en høyde på ca. 99 cm.
- Overflater - gulv | Overflater har en del slitasje. Det er påvist misfarging, fuktskade/fuktsvelling i overflater. Det er registrert stedvis knirk i gulvet, manglende fotlister enkelte steder.
- Overflater - vegger og himlinger | Det er påvist riss/sprekker på vegger og mellom vegg og himling. Enkelte fuktmerker på veggoverflater under vindu. Boligen har eldre overflater med en del slitasje.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Det er registrert åpen peis hvor pipeløpet er tildekket av tapet og skapinnredning. Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran ildstedet. Det registreres enkelte riss/sprekker på peisen. Mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.
- Innvendige dører | Innvendige dører er av eldre dato og har enkelte bruks- og slitasjemerker. Det er registrert fuktsvelling på dørbladet til badet.
- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er registrert eldre overflater med fuktmerker samt sprekker i maling og veggflater/tak. Dørbladet er plassert i våtsone og er utsatt for fuktbelastning.
- Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er registrert misfarging og svank i gulvet under badekaret. Fallforholdene er ikke tilfredsstillende, og vann blir stående på gulvet fremfor å ledes mot sluk.
- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er registrert sprekk i servanten og drypplekkasje fra vrideren på blandebatteriet. Toalettet har misfarging. Badekaret er av eldre dato og har rustdannelser samt bruks- og slitasjemerker.
- Bad/vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Innvendige vannledninger | Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør | Det er påvist ufagmessig utførelse av koblingspunkt under badekaret. Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er manglende luftgjennomstrømning/dørspalte under dør. Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør at det ikke er fysisk mulig å gjennomføre.
- Varmtvannsbereder/tank | Det er informert om felles varmtvann. Rekvirent har ikke tilgang til beredere, anlegget er derfor ikke besiktiget eller vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet_
- Elektrisk anlegg: Det er registrert tegn til termiske skader på elektrisk utstyr, manglende samsvarserklæring for deler av anlegget, og anlegget har behov for kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.
- Branntekniske forhold: Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere og mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Balkongrekkverk: Rekkverket på balkongen er målt til ca. 99 cm og er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Med en adresse i Solhaugveien bor du tilbaketrukket og rolig, samtidig som du har en svært enkel hverdag med alt du trenger like i nærheten. For barnefamilier er det svært praktisk at Jong skole (1.–7. trinn) kun ligger ett minutts gange unna, og barna har en trygg skolevei uten å krysse store veier. Flere barnehager, inkludert Jongskollen og International Montessori, er også bare en kort spasertur fra dørstokken. Beliggenheten er svært barnevennlig med lite trafikk, flotte friarealer og lekeplasser.

Den daglige logistikken løses enkelt med gangavstand til både butikker og kollektivtransport. Joker Sandvika, som også er søndagsåpen, ligger ni minutter unna til fots. For et bredere utvalg av butikker og tjenester ligger Sandvika Storsenter som enkelt nås til fots via turstiene, ev. med en kort kjøretur. Sandvika sentrum tilbyr et et godt utvalg caféer, restauranter, butikker og kulturtilbud. Fra Slependen stasjon, cirka syv til ti minutters gange fra boligen, tar toget deg til Oslo S på under 25 minutter. Fra Sandvika togstasjon/bussterminal er det et bredt kollektivtilbud både lokalt og regionalt, og til Oslo Lufthavn.

Fritiden byr på mange muligheter. Området har nærhet til skog og mark, som inviterer til turer og rekreasjon året rundt. For organiserte aktiviteter ligger Bjørnegård Combihall / idrettsanlegg med fotballbaner, sandvolleyballbane m.m. i gangavstand. Treningssentre som Sats, Fresh Fitness og FitnessRoom finnes også i Sandvika, i gåavstand, eller en kort kjøretur unna. Sommer som vinter er Kalvøya og Kadettangen et yndet rekreasjonsområde, kun noen minutter unna Jong. Her finner man flotte bademuligheter på den populære sandstranden, badstuer og hyggelige turstier langs fjorden.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter hvor grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong/murkonstruksjon og er kledd med fasadeplater, utvendig pusset og malt. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong. Taket er et flatt tak tekket med papp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg den 17.02.1970. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger søknad om etterisolering og fasadeendring av boligblokkene, mottatt 28.02.2008 (saksnummer 08/17767). Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer i boligen medfølger ved overdragelsen og ikke vil bli fjernet. Hvitevarene overtas uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Panelovner i stue, kjøkken, soverommene og bad/vaskerom. Åpen peis i stue.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 04.08.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til sameiets vedtekter er korttidsutleie av hele boligseksjonen begrenset til maksimalt 60 døgn årlig. Ved utleie plikter seksjonseier å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden samt leieforholdets varighet. Leietaker må skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal seksjonseier dekke sameiets kostnader til skilt på dør, postkasse og ringeklokke med kr 3 000,- for hver ny leietaker, i tillegg til eventuelt gebyr til forretningsfører.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse. Gjeldende plan er reguleringsplan for Jongsmarka II (plan-ID 1959055), ikrafttrådt 03.06.1960. Deler av eiendommen er regulert til kjørevei.

I henhold til reguleringsbestemmelsene (§ 10) er det ikke tillatt å gjerde inn tomter med blokk- eller rekkehusbebyggelse.

Eiendommen berøres av pågående planarbeid for områderegulering E18 Ramstadsletta-Nesbru (plan-ID 2026007), med status planlegging igangsatt.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2042 (plan-ID 202101), ikrafttrådt 21.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med denne, jf. punkt 2.1.

Eiendommen berøres av hensynssone H550 (Hensyn landskap) i kommuneplanens arealdel. I henhold til retningslinjene i punkt 38.1 skal det i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær. Tiltak i særlig eksponerte områder bør unngås, og før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 572 918 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 6 291 670 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Styret og forretningsfører skal informeres om overdragelser og leieforhold. Ved overdragelse skal ny eier dekke sameiets kostnader med eierskiftet (skilt på dør, postkasse og ringeklokke) med kr 3 000,-, og selger betaler eierskiftegebyr til forretningsfører.

Eier
Tor Flom Markussen

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/49/167/20:
11.08.1965 - Dokumentnr: 4227 - Bestemmelse om veg
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Forbud mot husdyrhold
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 49 BNR: 167

Skjøtet oppstiller følgende bestemmelser for eiendommen:
- Før arealene kan bebygges, må fasadetegninger med plan for utvendig maling være godkjent av selgeren.
- Husdyrhold er ikke tillatt, men til husdyr regnes i denne forbindelse ikke hund eller katt.
- Veiene 661 og 664 er godkjent av kommunen. Selgeren har ingen forpliktelser vedrørende veiene. Dersom vedlikehold og snøbrøyting ikke blir utført av kommunen, plikter kjøperen og senere eiere av tomtefeltet å delta sammen med eierne av de øvrige tomtene langs veiene i besørgelsen av dette.
- Eiere og leietakere i boligblokkene plikter å være medlem av eventuell velforening som måtte bli dannet innen utparselleringsfeltet Jongskollen.
- Gjeldende reguleringsvedtekter og øvrige kommunale bestemmelser må overholdes.
- Dersom kjøperen selger arealene videre før de er bebygget, har selgeren forkjøpsrett til samme pris som kjøperen betalte.

11.06.1968 - Dokumentnr: 3831 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om disposisjonsrett
Med flere bestemmelser

Skjøtet regulerer overdragelsen av 1/56 ideell andel av gnr. 49, bnr. 167 og 1/56 av 3/20 av gnr. 49, bnr. 136, med tilknyttet disposisjonsrett til leilighet. Kjøper og rettsetterfølgere plikter å være medlem av det sivile selskap Jongskollen Boligsameie, hvis statutter inngår som en del av skjøtet. Sameierandelen og tilknyttede rettigheter kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Kjøper er forpliktet til å betale leie til sameiet for disposisjonsrett over parkeringsplass i henhold til leiekontrakt.

11.06.1968 - Dokumentnr: 3833 - Obligasjon
Beløp: NOK 5 000
Panthaver: JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE
LØPENR: 996420
ANFØRT PRIORITET:
UTEN OPPTRINNSRETT OG PRIORITET ETTER KR.130.000

02.01.1968 - Dokumentnr: 7 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/56
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 056 SEKSJONER

Seksjoneringen oppretter 56 boligseksjoner på eiendommen. Vedlagte statutter for Jongskollen Boligsameie fastsetter regler for sameiets drift, styre, sameiermøte, utligning av drifts- og fellesutgifter samt husordensregler. Hvert medlem deponerer en pantobligasjon på kr 5 000 i seksjonen til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av forpliktelsene.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1612827 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 49 BNR: 167 FNR: 0 SNR: 20

19.08.2022 - Dokumentnr: 914612 - Reseksjonering
SNR: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/56
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel

Reseksjoneringen gjelder overføring av garasjer og parkeringsplasser fra fellesareal til tilleggsdel i bygning for de respektive boligseksjonene 1–56. Sameiebrøken forblir uendret på 1/56.

01.01.2024 - Dokumentnr: 64191 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 49 BNR: 167 FNR: 0 SNR: 20

3201/49/136:
24.06.2014 - Dokumentnr: 517876 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Rett for NILK til å opparbeide, ha liggende og drifte en turvei for almennheten gjennom eiendommen

13.02.1962 - Dokumentnr: 647 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 49 BNR: 3

09.01.1969 - Dokumentnr: 161 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0219 GNR: 49 BNR: 183

01.01.2020 - Dokumentnr: 155263 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 49 BNR: 136

01.01.2024 - Dokumentnr: 63013 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 49 BNR: 136

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,00% (forutsatt salgssum kr 4 850 000,-), kr 48 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke digital inkl. Finn m/Ukens Bolig og Blikkfang SoMe markedspakke, kr 19 900
Oppgjørshonorar inkl. betalingsutsettelse*, kr 11 400
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Visnings- og overtagelseshonorar, 2 første visninger inkludert, deretter kr. 3500 pr. gang, kr 0
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av fotograf og ev. tilvalg hos fotograf, pris fra, kr 4 900
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, pris fra, kr 3 125
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører, pris fra, kr 4 100
Eierskiftegebyr til forretningsfører, pris fra*, kr 6 275
Totalt, kr 119 005,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Kristoffer Messel den 30.07.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Salgsverdi for beregning av dokumentavgift ved salg av eierseksjon med fellesgjeld, er seksjonens fulle verdi. Dvs at fellesgjelden inngår i avgiftsgrunnlaget. Fellesgjelden pr. tidspunkt for innhenting av opplysninger fra forretningsførere vil bli lagt til grunn for beregningen, hvis ikke store avvik på fellesgjelden oppstår i salgsperioden. Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Haakon Landmark-Høyvik
Eiendomsmegler
Telefon: 481 84 513
E-post: haakon.landmark-hoyvik@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A
0855 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





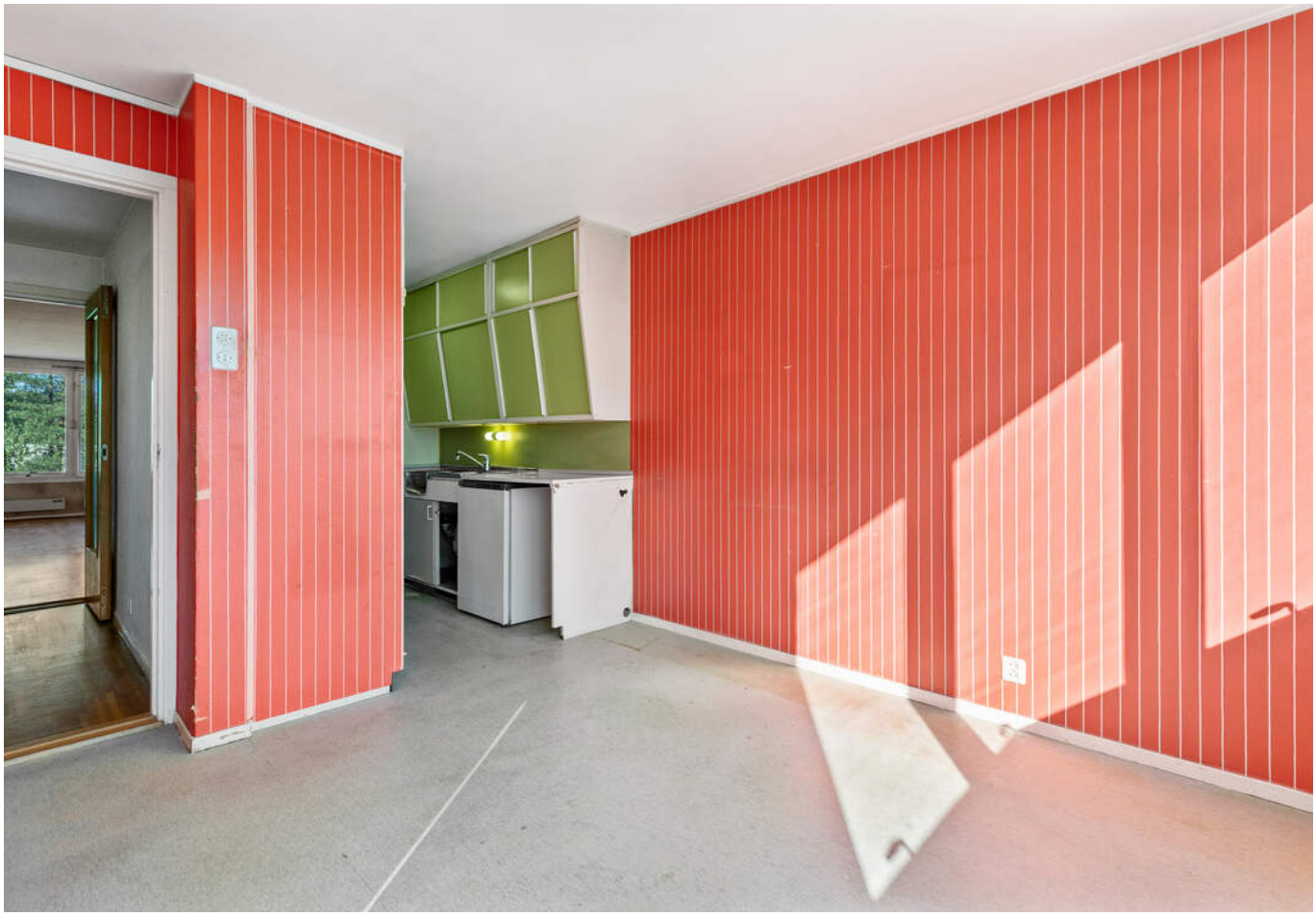




















































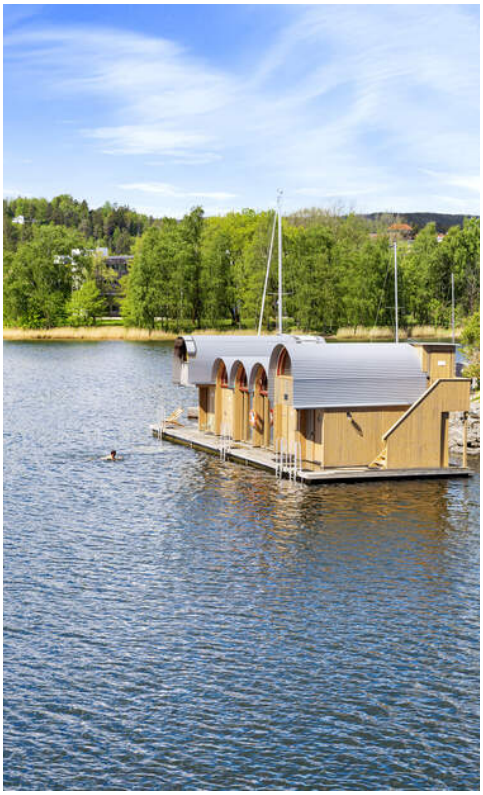


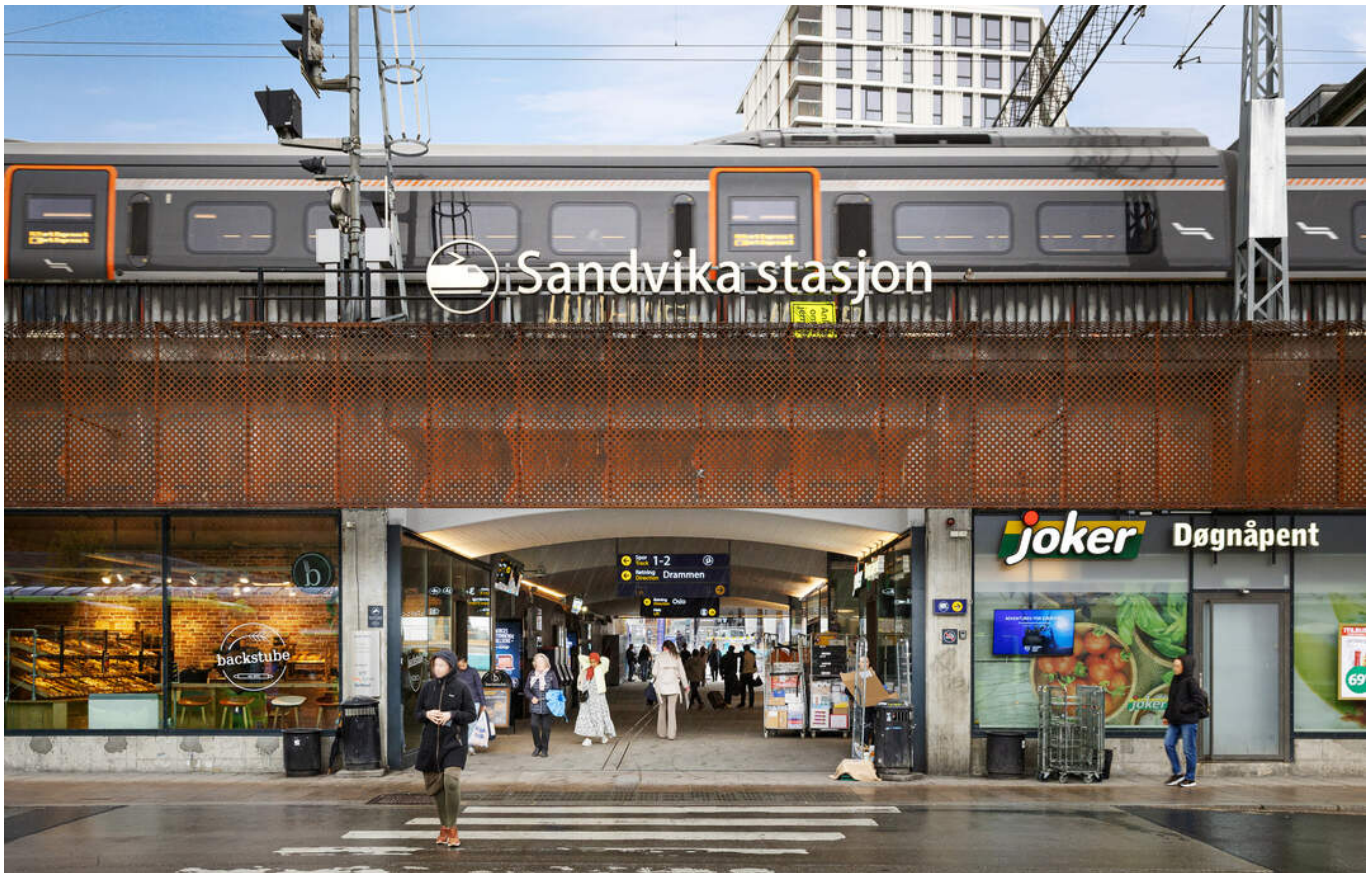








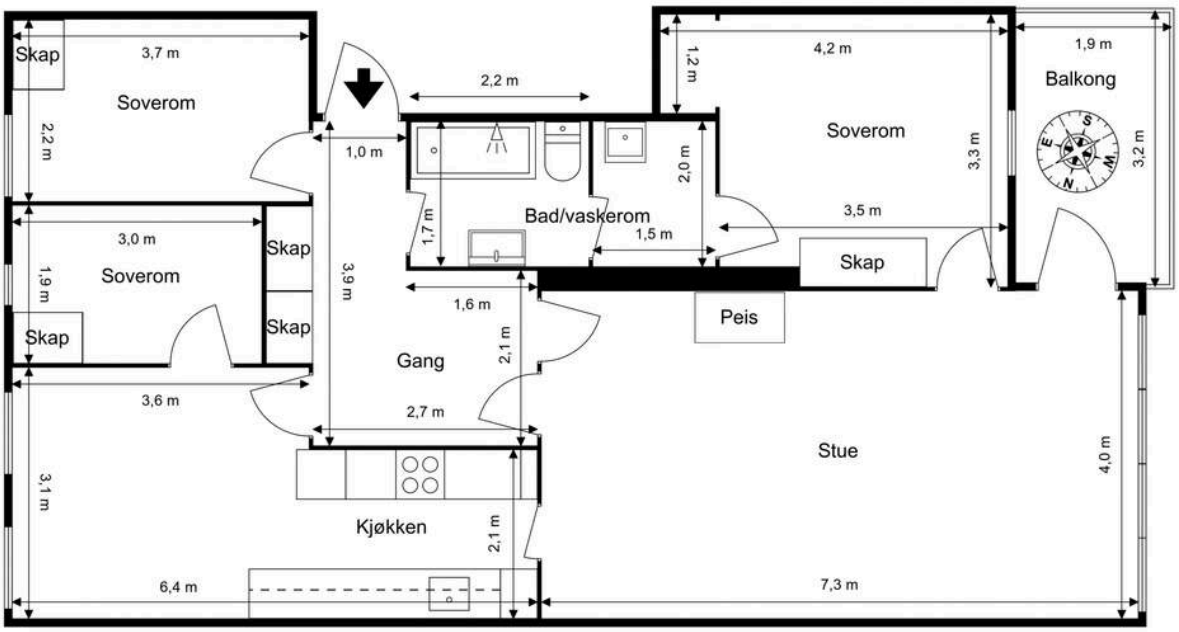



Sandvika stasjon
backstube
1-2
Drammen
joker
Døgnåpent

Plantegning

Solhaugveien 88 A

4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SOLHAUGVEIEN 88A

Nabolaget Jong - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Jongsstubben	Linje 201	2 min / 0.2 km
Slependen stasjon	Linje L1	7 min / 0.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min / 17.9 km
Oslo Gardermoen		53 min

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.)	348 elever, 19 klasser	1 min / 0.1 km
Evje skole (1-7 kl.)	280 elever, 23 klasser	23 min / 1.9 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.)	301 elever, 17 klasser	13 min / 1.1 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika...	192 elever, 14 klasser	19 min / 1.6 km
Sandvika videregående skole	460 elever	11 min / 1 km
Holmen videregående skole	76 elever	8 min / 5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sandvika Storsenter P5 normallading	8 min
Kople Sandvika Storsenter parkering...	9 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

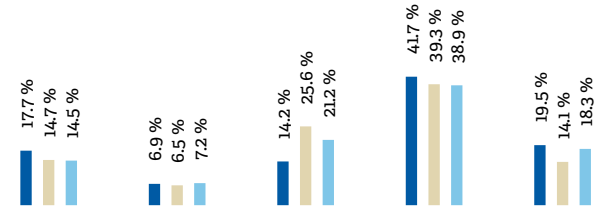
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Jong	1 736	771
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Jongskollen barnehage (1-5 år)	108 barn	2 min / 0.2 km
International Montessori barnehage (0-...	21 barn	5 min / 0.4 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 ...	96 barn	14 min / 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Sandvika Storsenter		8 min
Joker Sandvika	PostNord, søndagsåpent	9 min / 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

SPORT

Jong skole Aktivitetshall, ballspill	**1 min** 0.1 km
Bjørnegård idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	**13 min** 1.1 km
Fresh Fitness Sandvika	**11 min**
FitnessRoom Sandvika	**11 min**

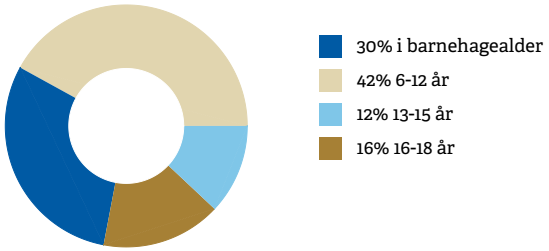
BOLIGMASSE



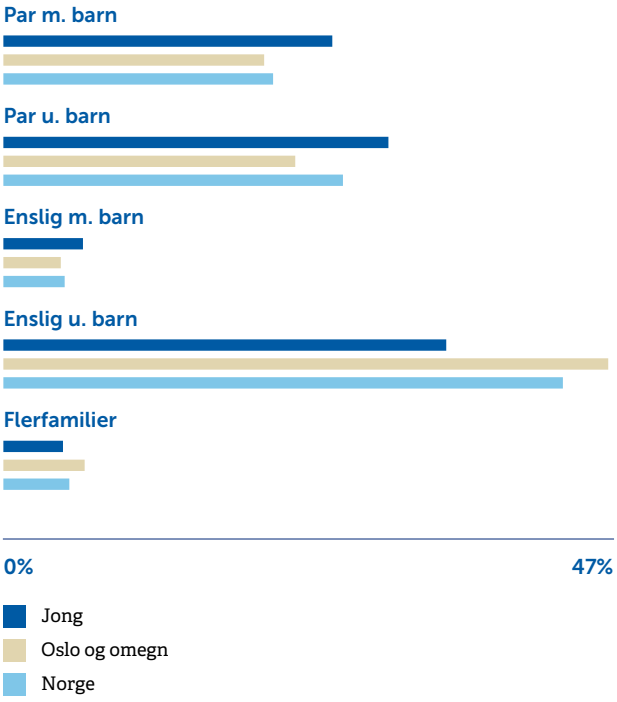
VARER/TJENESTER

Sandvika Storsenter	**8 min**
Apotek 1 Sandvika Storsenter	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



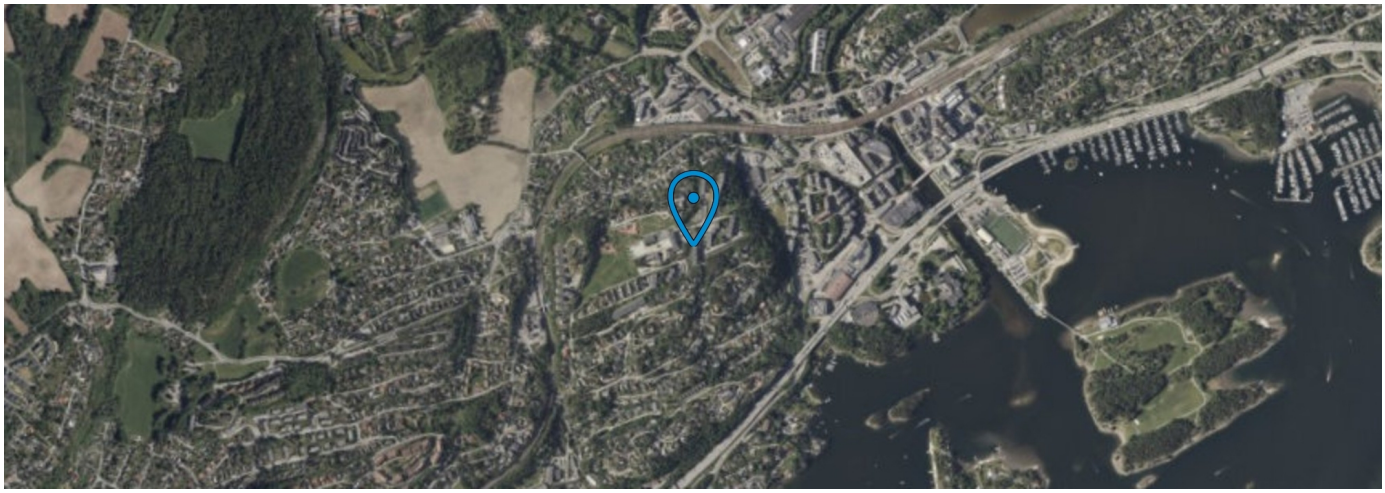
FAMILIESAMMENSETNING

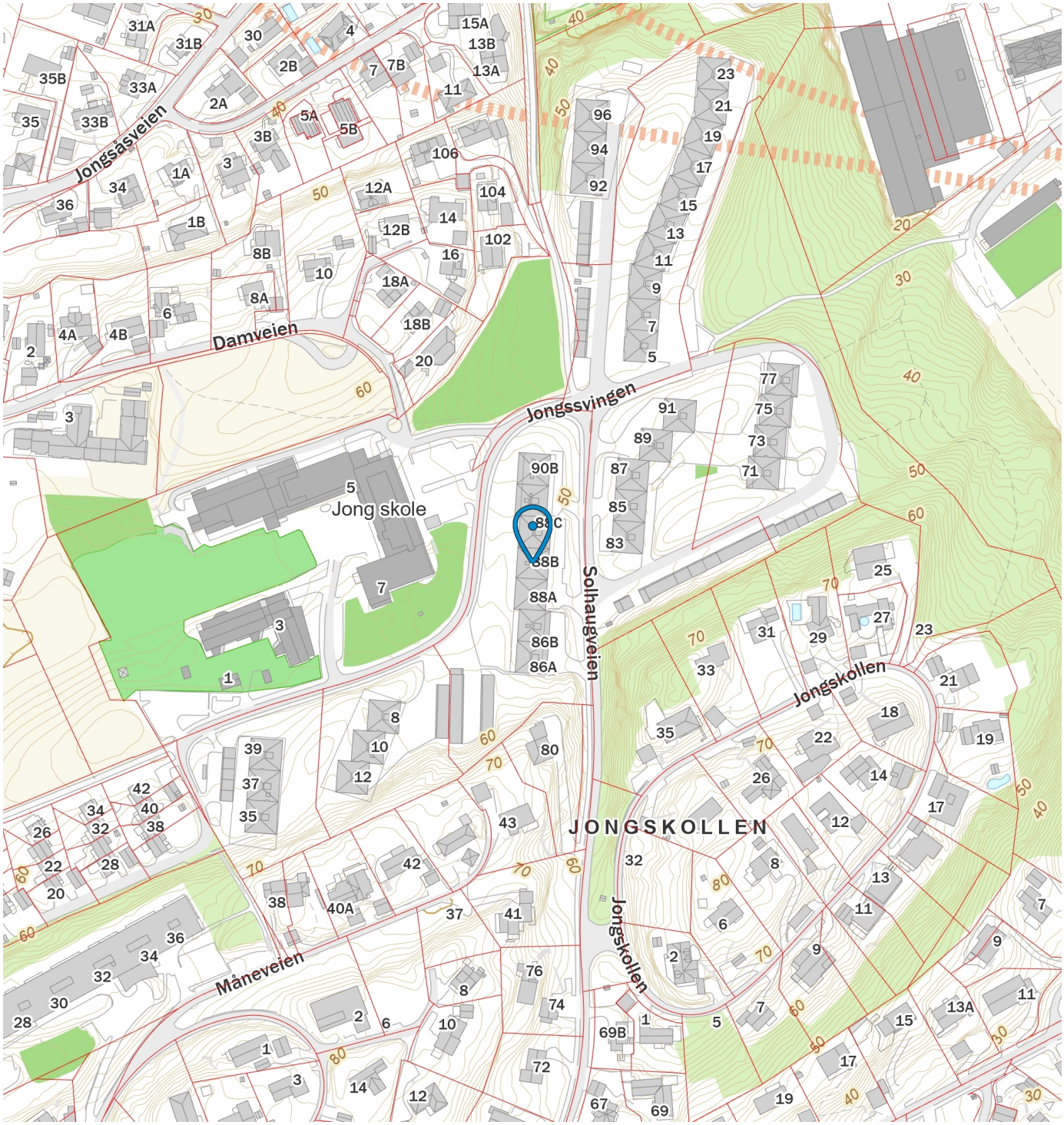


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**41%**	**33%**
Ikke gift	**47%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Robert Johannesen

Boligen

Solhaugveien 88A
1337 Sandvika

3201-49/167/0/20

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Ja**

Det ene vinduet i stuen er litt hard å åpne

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tore Orvei AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble trukket nye vannrør fra kjelleren og opp til leiligheten og felles varmtvannsbereder montert i kjelleren.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Stikkontakt i stue som har svi merker

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Firmanavn: Elektro-Term AS

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble bytte sikringer i sikringsskapet

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• Nei, ikke som jeg kjenner til

5



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
BÆRUM kommune
gnr. 49, bnr. 167, snr. 20

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



Befaringsdato: 30.07.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21262-1114 **Eiendomsverdi ref nr:** MV1256

Autorisert foretak: FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Messel

FIDENS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

FIDENS AS fungerer som paraplybedrift og formidler. Ansvar for utarbeidelsen av denne takstrapporten ligger hos den rapportansvarlige takstmannen. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller utførte tjenester skal rettes direkte til den aktuelle takstmannen og deres profesjonsansvarsforsikring.



Rapportansvarlig



Kristoffer Messel
Uavhengig Takstingeniør
kristoffer.m@fidens.no
909 49 280

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt med eldre overflater, innredninger og tekniske installasjoner. Det må påregnes en omfattende oppgradering og modernisering av leiligheten i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i betong/murkonstruksjon og er kledd med fasadeplater, utvendig pusset og malt. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

INNVENDIG Gå til side

Entré: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og peis. Utgang til en vestvendt balkong på ca 6 m².

Soverom 1: Belegg på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Takhøyder
Entré: 2,38 m.
Soverom 1: 2,39 m
Soverom 2: 2,39 m.
Soverom 3: 2,39 m.
Stue: 2,39 m.
Kjøkken: 2,40 m.
Bad/vaskerom: 2,37 m.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har slipt betong på gulv og malt overflate på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med badekar, servant x 2, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og felles mekanisk avtrekk. Panelovn på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkken med malte fronter, laminert benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med formstøpt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Belegg på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Rommet har mekanisk avtrekk til felles sjakt. Automatisk vannstopper og stoppekran under oppvaskkummen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vannledninger av kobberrør og rør-i-rør.
Stoppekran til kjøkken er montert under oppvaskkummen.
Stoppekran til bad/vaskerom er montert i skap i felles trappegang.

Det er innvendige avløpsrør av støpejern, plastrør og jern/kobberrør.

Leiligheten er tilknyttet felles mekanisk avtrekksventilasjon. Spalteventiler i vindusramme.

Det er informert om felles varmtvann. Rekvirent har ikke tilgang til beredere, anlegget er derfor ikke besiktiget eller vurdert.

Sikringsskap er montert i felles trappegang med automatsikringer og skrusikringer.

Det er etablert rømningsluke i dekket på balkongen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

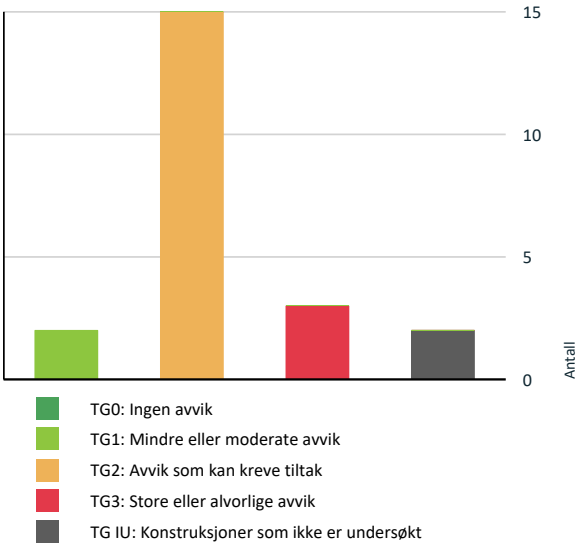
Rombenevnelsen er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

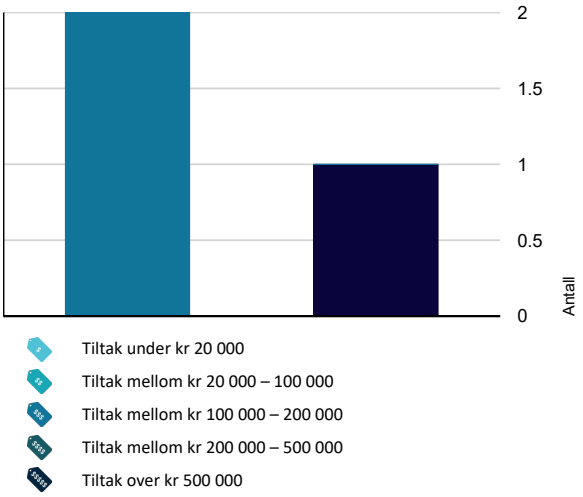
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har skader samt bruks- og slitasjemerker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG-3 på membran/tettesjikt, overflate og sluk. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom. Det er ikke registrert membran på gulv eller rundt sluket. Det er utettheter rundt rørføring i vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør at det ikke er fysisk mulig å gjennomføre.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Enkelte vinduer subber i karm.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det registreres slitasje og malingsavskalling utvendig, innvendig og mellom glassene.
Boligen har eldre vinduer fra byggeår. Eldre vinduer har dårligere isoleringsevne og usikker fremtidig funksjon.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Eldre balkongdør og glass. Slitasje og enkelte skader på innvendig overflate.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Det er ikke registrert tilfredsstillende fall på gulvet.
Det registreres svanke i området under vinduet.
Det er registrert skader, riss og sprekker på veggoverflater.
Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Det er registrert en høyde på ca. 99 cm.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Overflater har en del slitasje. Det er påvist misfarging, fuktskade/fuktsvelling i overflater.
Det er registrert stedvis knirk i gulvet, manglende fotlister enkelte steder.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Det er påvist riss/sprekker på vegger og mellom vegg og himling. Enkelte fuktmerker på veggoverflater under vindu.
Boligen har eldre overflater med en del slitasje.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
Det er registrert åpen peis hvor pipeløpet er tildekket av tapet og skapinnredning. Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran ildstedet.
Det registreres enkelte riss/sprekker på peisen.
Mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Innvendige dører er av eldre dato og har enkelte bruks - og slitasjemerker. Det er registrert fuktsvelling på dørbladet til badet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Det er påvist ufagmessig utførelse av koblingspunkt under badekaret.
Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er manglende luftgjennomstrømning/dørspalte under dør.
Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er registrert eldre overflater med fuktmerker samt sprekker i maling og veggflater/tak. Dørbladet er plassert i våtsone og er utsatt for fuktbelastning.

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Det er registrert misfarging og svank i gulvet under badekaret. Fallforholdene er ikke tilfredsstillende, og vann blir stående på gulvet fremfor å ledes mot sluk.

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er registrert sprekk i servanten og drypplekkasje fra vrideren på blandebatteriet. Toalettet har misfarging. Badekaret er av eldre dato og har rustdannelser samt bruks- og slitasjemerker.

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Det er registrert en høyde på ca. 99 cm. Gå til side

Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Det er registrert svidd kabel på panelovn og svidd stikkontakt i stuen.

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Ved kontroll av sikringsskapet ble det registrert samsvarserklæring merket: "Ombygging/rehabilitering av anlegg. (21.04 NYE AUTOMATSIKR. I SIKR.SKAP. Datert 29.05.2009. Arbeider utført av Elektro-Term AS."

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere. Manglende brannvarsling reduserer muligheten for tidlig varsling. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader. I henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1968

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer med 1+1 lags glass / koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Enkelte vinduer subber i karm.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres slitasje og malingsavskalling utvendig, innvendig og mellom glassene.

- Boligen har eldre vinduer fra byggeår. Eldre vinduer har dårligere isoleringsevne og usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk. Det registreres misfarging og svertesopp rundt enkelte vinduer.

Registrerte avvik reduserer levetiden og kan indikere dårlig inneklima i boligen.

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Vedlikehold, overflatebehandling, vask og utskifting bør påregnes.

Det anbefales å planlegge utskifting av vinduer for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør. (B30 og dB 40.)
Balkongdør i malt treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Eldre balkongdør og glass. Slitasje og enkelte skader på innvendig overflate.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet kan medføre redusert tetthet og isolasjonsevne, samt økt behov for vedlikehold. Videre skadeutvikling må påregnes dersom overflatene ikke utbedres.

Det bør påregnes utskifting av balkongdør i tiden som kommer. Dette vil gi bedre isoleringsevne.

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert en vestvendt balkong på ca 6 m².

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert tilfredsstillende fall på gulvet. Det registreres svanke i området under vinduet.
- Det er registrert skader, riss og sprekker på veggoverflater.
- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Det er registrert en høyde på ca. 99 cm.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset fall kan gi redusert avrenning og risiko for vannansamlinger, som over tid kan føre til fuktskader og redusere levetiden på overflaten.
- Det anbefales å forbedre fallforholdene for å sikre bedre avrenning og redusere fuktbelastning.
- Riss/sprekker på vegg kan skyldes setningsskader på bygningen. Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har parkett, laminat og belegg på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasje. Det er påvist misfarging, fuktskade/fuktsvelling i overflater.
Det er registrert stedvis knirk i gulvet, manglende fotlister enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og utskifting av overflater bør påregnes.

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte, malte flater. Himlingen har malte overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker på vegger og mellom vegg og himling. Enkelte fuktmerker på veggoverflater under vindu.

• Boligen har eldre overflater med en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser, med risiko for videre utvikling. Fuktmerker kan skyldes kondens, åpent vindu ved regn eller utettheter. Anbefaler ytterligere undersøkelser av årsaken til fuktmerker på vegg. Tiltak må vurderes etter ytterligere undersøkelser.

• Vedlikehold, utskifting/oppgradering og overflatebehandling på registrerte forhold bør påregnes i tiden som kommer.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av entré registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Målingene er utført etter beste evne. Boligen var møblert, og flere gjenstander var plassert på gulvet, noe som begrenset tilgangen til enkelte målepunkter.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert åpen peis hvor pipeløpet er tildekket av tapet og skapinnredning. Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran ildstedet.
Det registreres enkelte riss/sprekker på peisen.
Mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.

Konsekvens/tiltak

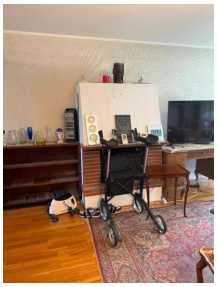
• Pipeløp som ikke er synlig, hindrer muligheten for kontroll og avdekke eventuelle riss/sprekker. Pipeløp bør gjøres tilgjengelig for kontroll.
Ildfast plate bør monteres på gulv foran ildstedet. Dette for å hindre spredning av glør og brann. Riss og sprekker bør utbedres/pusses og behandles.
Pipe og ildsted har redusert levetid, hvor skjulte feil kan forekomme.

Før bruk anbefales det å få forholdene vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader og avvik må utbedres før bruk av ildstedet.

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører, og enkelte dører har treramme med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Innvendige dører er av eldre dato og har enkelte bruks- og slitasjemerker. Det er registrert fuktsvelling på dørbladet til badet.

Konsekvens/tiltak

• Basert på dørenes alder og registrerte avvik bør utskifting av enkelte eller samtlige innvendige dører påregnes i forbindelse med en helhetlig renovering av leiligheten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsanslaget er basert på nøktern renovering av våtrommet i sin helhet.

Kostnadsestimat: Over 500 000

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Basert på alder og registrerte forhold, er det ikke dokumentert bruk av membran på badet.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

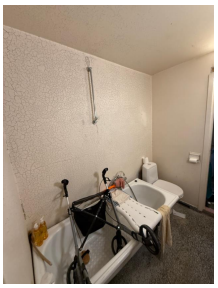
Tilstandsrapport

Vegger og tak har malt overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er registrert eldre overflater med fuktmerker samt sprekker i maling og veggflater/tak. Dørbladet er plassert i våtsone og er utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Fuktbelastning kan føre til videre nedbrytning av overflater, avskalling og skadeutvikling i veggflater og dørblad. Dørblad i våtsone har økt risiko for fuktopptak og svelling.

Overflater må utbedres eller skiftes ut som en del av totalrenovering av badet. Ny løsning må utføres med materialer og overflatebehandling som er egnet for våtrom.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet består av slipt betong. Det er panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert misfarging og svank i gulvet under badekaret. Fallforholdene er ikke tilfredsstillende, og vann blir stående på gulvet fremfor å ledes mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet medfører økt fuktbelastning og risiko for videre skadeutvikling. Utbedring av gulv og fallforhold må påregnes som en del av en totalrenovering av badet.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det mangler synlig vanntett sjikt. Det er eldre soilsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av overflate ved dørterskelen er 19 mm.

Vurdering av avvik:
• Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG-3 på membran/tettesjikt, overflate og sluk. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom. Det er ikke registrert membran på gulv eller rundt sluket. Det er utettheter rundt rørføring i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnad er renovering av vanntett sjikt, membran og sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekk i servanten og drypplekkasje fra vrideren på blandebatteriet. Toalettet har misfarging. Badekaret er av eldre dato og har rustdannelser samt bruks- og slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

• Sanitærutstyr og innredning har usikker fremtidig punksjon og levetid. En utskifting må påregnes som en totalrenovering av badet.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er tilknyttet felles avtrekksventilasjon.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen.
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Veggene inn til badet er av mur/betong.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør at det ikke er fysisk mulig å gjennomføre.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på høye fuktverdier.
Det er utført søk med fuktindikator mot overflater i omkring våtsoner.

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

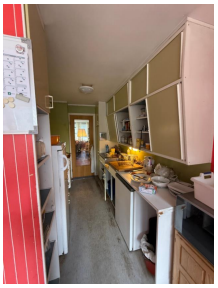
Eldre kjøkken med malte fronter, laminert benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med formstøpt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Belegg på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Rommet har mekanisk avtrekk til felles sjakt. Automatisk vannstopper og stoppekran under oppvaskkummen.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har skader samt bruks- og slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes full utskifting av kjøkkeninnredningen i forbindelse med renovering av leiligheten.

Kostnadsestimatet er basert på nøktern renovering av kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger av kobberrør og rør-i-rør.

Stoppekran til kjøkken er montert under oppvaskkummen.
Stoppekran til bad/vaskerom er montert i skap i felles trappegang.
Stoppekran til kjøkken og våtrom fungerer.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

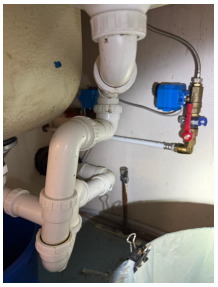
Konsekvens/tiltak
• Gamle vannledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og utskifting av vannledningene for å sikre videre driftssikkerhet.
I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken, vil det være naturlig med utskiftning av eldre vannledninger.

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av støpejern, plastrør og jern/kobberrør.

Det er opplyst at felles stamme/stigerør ble strømpefornyet innvendig i 2015. Arbeidene er opplyst utført i regi av sameiet.

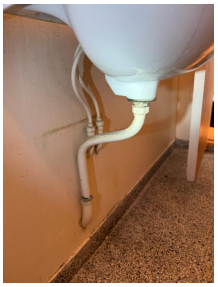
Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av koblingspunkt under badekaret.
- Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken, vil det være naturlig med utskiftning av eldre rør.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Spalteventiler i vindusramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er manglende luftgjennomstrømning/dørspalte under dør.
- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Ved utskifting av dører, bør det monteres spalte under dør eller flat terskel.
- Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

For å sikre optimal funksjon, energieffektivitet og godt inneklima, anbefales det at anlegget gjennomgår service og kontroll av komponenter. Dette inkluderer blant annet rengjøring av aggregat, kontroll av filter, vifter og innstillinger. Regelmessig vedlikehold er viktig for å opprettholde anleggets levetid og ytelse.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er informert om felles varmtvann. Rekvirent har ikke tilgang til beredere, anlegget er derfor ikke besiktiget eller vurdert.
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det er ikke opplyst om at det elektriske anlegget er totalt rehabilitert etter byggeår.
Sikringsskap er montert i felles trappegang med auto- og skrusikringer.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Det er registrert svidd kabel på panelovn og svidd stikkontakt i stuen.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Ved kontroll av sikringsskapet ble det registrert samsvarserklæring merket: "Ombygging/rehabilitering av anlegg. (21.04 NYE AUTOMATSIKR. I SIKR.SKAP. Datert 29.05.2009. Arbeider utført av Elektro-Term AS."

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

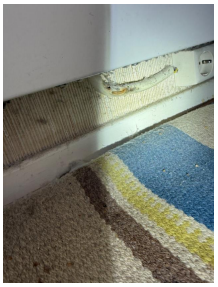
- Tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr tilsier at det elektriske anlegget har feil og mangler. Dette kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

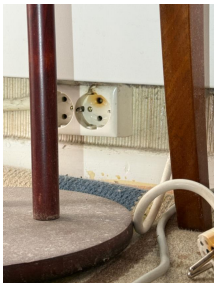
FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport





Sikringsskap er montert i felles trapperom.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er etablert rømningsluke i dekket på balkongen.

Vurdering av avvik:

• Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere. Manglende brannvarsling reduserer muligheten for tidlig varsling. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.
I henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall røykvarslere med korrekt plassering og funksjon.

• Manglende håndslokkeutstyr / brannslukningsutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Det er registrert en høyde på ca. 99 cm.

• Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Det er registrert svidd kabel på panelovn og svidd stikkontakt i stuen.

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
Ved kontroll av sikringsskapet ble det registrert samsvarserklæring merket: "Ombygging/rehabilitering av anlegg. (21.04 NYE AUTOMATSIKR. I SIKR.SKAP. Datert 29.05.2009. Arbeider utført av Elektro-Term AS."

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere. Manglende brannvarsling reduserer muligheten for tidlig varsling. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.
I henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr tilsier at det elektriske anlegget har feil og mangler. Dette kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall røykvarslere med korrekt plassering og funksjon.

• Manglende håndslokkeutstyr / brannslukningsutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

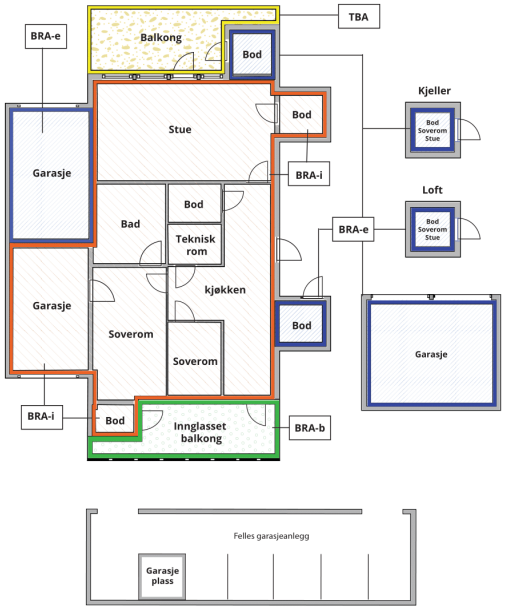
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Det er fremvist to kjellerboder. Bodene er merket N4.
Kjellerbod 1 er på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod 2 er på ca. 2 m² (medtatt som BRA-e).
Det er fremvist garasjeplass i gjerdet garasjeanlegg Gulvarealet er målt mellom søyler, garasjeport og yttervegg, og utgjør ca. 13 m². Grunnet skråtak er måleverdig areal vurdert til ca. 9 m².
Garasjeplassen er merket 23.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Rombenevnelsen er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rekvirent har informert om at deler av innvendig vannrør er skiftet i 2023. Arbeidene er utført i regi av sameiet. Varmtvannsbereder ble fjernet og gjort om til felles anlegg i samme periode.

Vedlegg: Tilstandsrapport 21262-1114 2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2026	Kristoffer Messel	Takstingeniør
	Robert Johannesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	49	167		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solhaugveien 88 A

Hjemmelshaver
Markussen Tor Flom

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	
2	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Gnr 49 - Bnr 167
3201 BÆRUM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Solhaugveien 88A, 1337 SANDVIKA**	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359325**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6689469**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **167**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **242,85**

Vedlegg: Energiattest

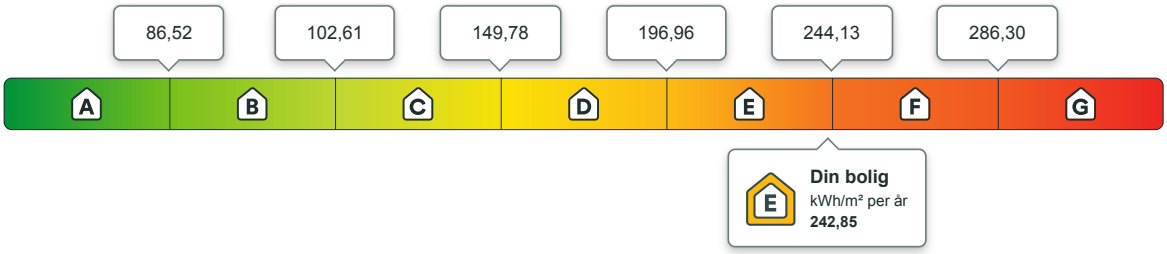
Solhaugveien 88A, 1337 SANDVIKA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 179,39	**241,08**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Solhaugveien 88A, 1337 SANDVIKA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Solhaugveien 88A, 1337 SANDVIKA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Ullevål v/Josefine Victoria Simonsen
Kirkegt. 2, 4007 STAVANGER
E-post: josefine.simonsen@em1sornorge.no

Deres ref.: 2802260277 . Vår ref.: 6984-1-20 Dato: 30.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jongskollen Boligsameie Iv
Organisasjonsnr:	976108671
Seksjonseier:	Markussen, Tor Flom
Medeier:	
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	49
Bnr.	167

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 89598805.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 7,9 % fra 01.01.2025.
- E-post styret: liv.kristin@jongskollen4.org - I § 3 i vedtektene står det at sameiet krever et gebyr på kr 1000,- av kjøper. I tillegg kommer forretningsføres administrasjonsgebyr på kr 94,-. Beløpet brukes til vedlikehold av oppganger som blir preget ved inn/utflytning. - Følgende ble vedtatt på årsmøtet 2019: 1) Årsmøtet gir styret fullmakt til å seksjonere/reseksjonere sameiet slik at det blir tinglyst plantegninger av seksjonene og fellesareal. og 2) Årsmøtet gir styret fullmakt til å reseksjoenere slik at garasjene blir tillagt den enkelte seksjon som tilleggsdel.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208190199
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	776 829,00
Innfrielsesdato:	30.11.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208231332
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	14 044 544,00
Innfrielsesdato:	30.11.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208240889
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	3 306 790,00
Innfrielsesdato:	30.11.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 891,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 891,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	478,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 080,-
Annen formue:	1 366,-
Gjeld:	326 056,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208190199
Restsaldo:	13 871,78
Kapitalkostnader:	197,39
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208231332
Restsaldo:	250 795,18
Kapitalkostnader:	1 666,25
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208240889
Restsaldo:	59 049,54
Kapitalkostnader:	393,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 323 716,50,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@obos.no eller telefon: 22 86 59 61.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Liv Kristin Rabe-Selvåg, e-post: liv.kristin@jongskollen4.org
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6984
JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

Velkommen til årsmøte i JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
12. mars 2026 kl. 18:00, Jong skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Gjennomgang av sameiets økonomi
8. Endre det slik at årsmøtet får beslutningsmyndighet over budsjett og låneopptak
9. Forslag vedr. sameiets langsiktige lån
10. Etablering av valgkomite
11. Forslag til endring av sameiets vedtekter
12. Forslag til endringer av trivselsreglene (Ordensreglene i sameiet)
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Liv Kristin Rabe-Selvåg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport 2025.pdf
2. Årsregnskap kommentarer - 6984.pdf
3. Årsregnskap 2025 - 6984.pdf
4. 6984_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 444.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 185 444.

Sak 7

Gjennomgang av sameiets økonomi

Forslag fremmet av:
Jørn Roar Moe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har en relativ høye bidrag til fellesutgifter, og fellesutgiftene ble økt ytterligere i denne budsjettperioden etter opptak av nytt lån.

Vi trenger en gjennomgang av utgifter og ideer om økte inntekter for å se om det er mulig å få ned fellesutgiftene. Behov for de forskjellige utgiftspostene bør vurderes, og om det er avtaler som bør reforhandles eller legges ut på nytt. Eksempelvis om det er behov for årlig rens av ventilasjonssystem og spyling av varmtvannsanlegget.

Styrets innstilling
Styrets anbefaling:

Det er uvanlig å til ordinært årsmøte å foreslå et ekstraordinært årsmøte. Ønsker noen av seksjonseierne ekstraordinært årsmøte er dette som oftest når det har oppstått en spesiell situasjon, et nytt sterkt ønske eller behov. Dersom 10% av seksjonseierne krever det skal sameiet avholde ekstraordinært årsmøte. Et krav om slikt møte kan fremsettes uavhengig av ordinært årsmøte og når som helst. Jf. Eierseksjonslovens § 42.

Styret informerer jevnlig om sine disposisjoner i form av referat fra styremøter og ser ikke i forslagsstillers begrunnelse at det i den senere tid har oppstått noe som betinger ekstraordinært årsmøte.

Styrets syn på forslaget er at det uttrykker mistillit og dersom årsmøtet vedtar det, stiller styret sine plasser umiddelbart til disposisjon.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme **mot** forslaget.

Forslag til vedtak
Styret skal kalle inn til et ekstraordinært årsmøte innen 15 juni 2026. I forkant av møtet skal styret komme med en utførlig oversikt over utgifter og inntekter, samt en oversikt over mulige tiltak for å bedre den økonomiske situasjonen, med en anbefaling. Det forutsettes at styret både ser på innsparingstiltak, tiltak for å redusere gjeldskostnadene og tiltak for økte inntekter.

Sak 8

Endre det slik at årsmøtet får beslutningsmyndighet over budsjett og låneopptak

Forslag fremmet av:
Jørn Roar Moe

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Som sameier har vi i følge vedtektene ikke noe kontroll over de disposisjoner som styret gjør, og styret står også fritt til å ta opp lån og/ eller øke fellesutgiftene. I henhold til § 29 fra eierseksjonsloven kan generalforsamlingen velge om det er styret eller seksjonseierne på årsmøtet som fastsetter fellesutgiftene. Jeg foreslår et tillegg og en endring til vedtektene, som overfører beslutningsmyndigheten til seksjonseierne. Vedtaket gir en tydeligere styringsramme for styret. Samtidig vil det ikke stenge for at styret, hvis det er absolutt påkrevd, kan dekke kostnader som ikke er gitt i budsjettet.

1. Forslag til endring av vedtektene, § 12, «saker årsmøtet skal behandle», nytt strekpunkt 5

- «budsjett for kommende år, inkludert fastsetting av felleskostnader for seksjonseierne og eventuell endring av fellesgjeld i kommende budsjettår»

2. Forslag til endring av vedtektenes § 8, fellesutgifter og fellesinntekter, tredje avsnitt

Dagens tekst i § 8 tredje avsnitt:
Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Kostnadsbidraget fastsettes av styret. Fordelingsnøkkelen følger sameiebrøken i seksjonsbegjæringen som er lik for alle enhetene - det vil si 1/56.

Forslag til ny tekst (endring i fet)
Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av **årsmøtet**, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Kostnadsbidraget fastsettes av **årsmøtet**. Fordelingsnøkkelen følger sameiebrøken i seksjonsbegjæringen som er lik for alle enheter- det vil si 1/ 56.

(Vedtektens § 8 slik den står i dag følger vedlagt i innkallingen).

Styrets innstilling
Styrets anbefaling til forslag 1:

Budsjettet er et styringsverktøy – ikke en fasit. I tilfelle det oppstår akutte behov for nødvendige tiltak, som ikke er forutsett og som naturlig hører til styrets ansvar, må styret kunne ta avgjørelse uten å nødvendigvis måtte innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret vurderer allikevel behovet for slikt møte dersom tiltaket er av slik art at det ikke er opp til styret å avgjøre, eller tiltaket har store konsekvenser for sameiet og kan vente på en avgjørelse tatt av årsmøte uten at det oppstår store negative konsekvenser. Et eventuelt ekstraordinært årsmøte vil ellers kunne forsinke avgjørelser og øke ressursbruken uten at nytteverdien økes tilsvarende.

Låneopptak: Oppgraderinger som felles varmtvann som utgjorde en stor ekstrakostnad i forhold til nødvendige utskiftninger av vannrørene i 2023/2024 var gjenstand for avstemning på ekstraordinært årsmøte 12 september 2023. Påfølgende ordinære årsmøter i 2024 og 2025 godkjente regnskapet. Uten felles varmtvann måtte sameiet allikevel skifte ut kaldtvannsrør til hver leilighet da disse hadde overskredet forventet levetid (50 år).

Styret minner om at det ikke har beslutningsmyndighet for oppgraderinger som ikke regnes som slikt styret har ansvar for.

Felleskostnader: Felleskostnader må dekke alle sameiets påkrevde og løpende kostnader for å unngå uheldige konsekvenser. Dersom fastsetting av Felleskostnader overlates til årsmøtet, vil tids- og ressursbruken øke uten særlig økt nytteverdi. Sameiet risikerer derimot å forsinke nødvendig og pålagte tiltak dersom felleskostnadene ikke gir tilstrekkelig inntekt til dekning av kostnadene.

Gjeld: Det følger allerede nå av sameiets gjeldende vedtekter og praksis at det er Årsmøtet som avgjør saker som ikke faller under styrets ansvar.

Styrets syn på forslaget er at det uttrykker mistillit og dersom årsmøtet vedtar det, stiller styret umiddelbart sine plasser til disposisjon.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme **mot** forslaget.

Styrets anbefaling til forslag 2:

Felleskostnader: Felleskostnader må dekke alle sameiets påkrevde og løpende kostnader for å unngå uheldige konsekvenser. Dersom fastsetting av Felleskostnader overlates til årsmøtet, vil tids- og ressursbruken øke uten særlig økt nytteverdi. Sameiet risikerer derimot å forsinke nødvendig og pålagte tiltak dersom felleskostnadene ikke gir tilstrekkelig inntekt til dekning av kostnadene.

Det følger allerede nå av sameiets gjeldende vedtekter og praksis at det er **Årsmøtet** som avgjør saker som ikke er styrets ansvar.

Styrets syn på forslaget er at det uttrykker mistillit og dersom årsmøtet vedtar det, stiller styret umiddelbart sine plasser til disposisjon.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme **mot** forslaget.

Forslag til vedtak 1

Forslag til endring av vedtektene, § 12, «saker årsmøtet skal behandle», nytt strekpunkt 5 - «budsjett for kommende år, inkludert fastsetting av felleskostnader for seksjonseierne og eventuell endring av fellesgjeld i kommende budsjettår»

Forslag til vedtak 2

Forslag til endring av vedtektenes § 8, fellesutgifter og fellesinntekter. Forslag til ny tekst i tredje avsnitt: Den enkelte seksjonseier skal betale et a konto beløp, fastsatt av årsmøtet, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Kostnadsbidraget fastsettes av årsmøtet. Fordelingsnøkkelen følger sameiebrøken i seksjonsbegjæringen som er lik for alle enheter- det vil si 1/ 56.

Vedlegg

5. Vedtektene § 8.pdf

Sak 9

Forslag vedr. sameiets langsiktige lån

Forslag fremmet av:
Thu Anh Thi Duong

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av langsiktige lån i detalje pr lån. Oppnevner mandat til å undersøke lånebetingelser andre steder enn det vi har nå.

Forslag til vedtak: Lån gjennomgås og mandat oppnevnes

Styrets innstilling
Dette er et «uferdig» og ikke nok gjennomtenkt forslag. Ansvar for sameiets drift ligger til styret jf. Eierseksjonsloven § 57.

Slikt som ikke er drift og vedlikehold og som medfører behov for låneopptak er det Årsmøtet som avgjør(oppgraderinger påbygg, større anskaffelser).

Styret anser at nåværende organisering er i tråd med lover, forskrifter og vedtekter. Hverken Årsmøte, Styre, Forretningsfører, Revisor eller Sameiet kan gi ansvar for sin økonomi til noen andre enn disse.

Styret undersøker jevnlig lånebetingelser for å se om vi kan oppnå bedre betingelser andre steder.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler årsmøtet å stemme **mot** *forslaget.*

Forslag til vedtak

Lån gjennomgås og mandat oppnevnes

Sak 10

Etablering av valgkomite

Forslag fremmet av:
Thu Anh Thi Duong

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etablering av valgkomite: Det er viktig å sikre stabil ledelse av sameiet men det er også viktig med en viss utskiftning i styret for å tilføre nye perspektiver, ideer og kompetanse. En valgkomite skal sikre en demokratisk, forutsigbar og kvalifisert rekruttering av styremedlemmer og sikrer kontinuitet, kompetanse, sammensetning og tilknytning til sameiet i stedet for at valget blir tilfeldig.

Forslag til vedtak: valgkomite opprettes

Styrets innstilling
Dette er et litt uferdig forslag. Det kan være en god ide med valgkomite – men det må eventuelt inn i vedtektene og da bør det stå litt mer. Samtidig har det aldri vært vanskelig å få inn nye styremedlemmer, alle i sameiet blir spurt når det er behov og det er alltid noen som melder seg, dette har alltid vært en åpen prosess. En valgkommite vil også "låse" seksjonseiere i verv som gjør at de ikke kan stille som styremedlemmer og det vil bli færre å velge blandt.

Årsmøtet ber forslagsstiller utarbeide et mer utfyllende forslag.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler årsmøtet å stemme **mot** *forslaget.*

Forslag til vedtak

Valgkomite opprettes

Sak 11

Forslag til endring av sameiets vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene har gjennom årene blitt endret. Noe gammelt og feil har blitt hengende igjen. Plassering av nye avsnitt har ikke alltid vært den beste med hensyn til eksisterende bestemmelser. Styret har derfor nummerert og bokstavert flere avsnitt, skrevet om, byttet ut gamle begreper og strukturert dokumentet for at det skal være:

- enklere å finne fram og forstå
- bedre sammenheng i dokumentet
- samsvar med lover, forskrifter og sameiets ønsker
- så feilfritt som mulig

Der hvor avsnitt er nummerert er det benyttet paragrafnummer-avsnitt nummer. For underavsnitt er det benyttet bokstav etterfulgt av en parentes. Avsnitt med kulepunktlister er beholdt.

Dokumentet på de neste sidene gjengir vedtektene slik de vil bli i sin helhet ved vedtak. I tillegg er endringene beskrevet til høyre for avsnittene. Kommentarene vil bli fjernet etter vedtak. Nummerering og bokstavering vil bli oppdatert etter eventuell godkjenning.

Årsmøtet tar stilling til:

- om det skal stemmes over hele endringen som en helhet
- om hele endringen skal forkastes
- om det skal stemmes over paragraf for paragraf. I så fall må avhengigheter og sammenheng ivaretas

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar styrets forslag til reviderte vedtekter for sameiet, slik de fremgår av vedlegget til innkallingen

Vedlegg
6. SAMEIEVEDTEKTER-Forslag til endringer 2026.pdf

Sak 12

Forslag til endringer av trivselsreglene (Ordensreglene i sameiet)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til endring 1. Inndeling A - avsnitt 5

Bakgrunn:
Ta hensyn når det gjelder lyd. Hensikten med denne endringen er å tydeliggjøre at alle aktiviteter - ikke bare støy på grunn av oppussing - som kan medføre høy lyd og støy skal varsles på forhånd slik at andre beboere

kan forholde seg slik de ønsker – for eksempel ved å holde seg borte fra boligen mens støy pågår. Med «god tid» menes det slik at beboere kan planlegge hva de skal gjøre. En uke i forveien er «god tid».

Tredje kulepunkt foreslås endret til:

• *Når det planlegges aktiviteter som kan forårsake høy lyd og støy som er belastende for beboerne, slikt som banking, borring, sliping, saging, generelt lyd fra oppussing, fest og lignende, skal den ansvarlige varsle i god tid på forhånd slik at andre beboere kan innrette seg etter dette. Varsling skal gjøres med nyhet eller oppslag på Vibbo og oppslag i egen oppgang samt de to oppgangene på begge sider. Varselet skal inneholde kort beskrivelse av aktiviteten og tidspunkt for når den begynner og når den antas å væreferdig. Det skal også være kontaktinfo til seksjonseier, beboer og ansvarlig person eller firma.*

Forslag til endring 2. Inndeling A - avsnitt 6

Styret forslår forbud mot parkering av kommersielle /leie-el-sparkesykler på sameiets fellesområder.

Bakgrunnen:
El-sparkesykler har tidligere vært parkert i til dels relativt stort antall inntil husveggen, inngangsdør, i eller foran trappene mellom avsatsene og generelt vært til hinder for vanlig ferdsel. Når slik kjøretøy parkeres er leieforholdet som regel avsluttet og hvem som helst kan siden leie og ta i bruk kjøretøyet. Ved at slike kjøretøy parkeres i tråd med trafikkregler og anbefalinger fra vegmyndighetene – på oppmerket plass, langs veg- eller fortauskant eller lignende vil de være synlige og lett tilgjengelig for allmenheten. Dersom de parkeres inne på privat eiendom vil de ikke være like lett tilgjengelig. Det er også et faktum at ladbare kjøretøy med kraftige batterier vil ha stort farepotensial dersom det skulle ta fyr. Parkering av leiebiler som ikke er i et leieforhold. Uten forbud vil leiebiler som ikke er utleid potensielt kunne oppta sameiets egne parkeringsplasser på fellesarealet (platåene) på ubestemt tid. Plassene er ment for gjester og tjenesteytere og beboere som har behov for å parkere nært inngangen i et avgrenset tidsrom. Dette er ikke ment å være til hinder for at seksjonseiere som ønsker det kan leie ut sine egne garasjer/carporter til bildelingsfirma.

Styret forslår at nytt kulepunkt settes inn etter andre kulepunkt i inndeling A avsnitt 6

• *Parkering eller hensetting av utleiekjøretøy som elsparkesykkel, elsykkel, ståhjuling, segway, kjørebrett og lignende på sameiets fellesområder er forbudt. Slike kjøretøy skal parkeres på offentlig område i henhold til aktuelle retningslinjer, lover og regler. Denne regelen gjelder også leiebil som ikke er i et leieforhold.*

Det refereres til
https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/trafikksikkerhet/sikkerpa-elsparkesykkel/trafikkregler/)

Vedlagt følger trivselsreglene (ordensreglene) til sameiet slik de står i dag.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar styrets forslag til endringer i trivselsreglene for sameiet

Vedlegg
7. 6984 Jongskollen Boligsameie IV - Trivselsregler.pdf

Sak 13
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Birger Aas
  Gjenvalg
- Jørn Roar Moe
- Merete Tysdahl
  Styret innstiller Merete Tysdahl til nytt styremedlem.

  Årsak: Merete har sittet i styret tidligere. Hun har bodd lenge i sameiet og kjenner dette godt. Hun bor i sameiet og kjenner godt hvordan det er å bo her.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander Sabella
  Gjenvalg
- Thomas Winter Lieungh
  Gjenvalg

Jongskollen Boligsameie IV, sameienr 6984
Organisasjonsnummer 976 108 671
ÅRSRAPPORT FOR 2025

TILLITSVALGTE:
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:
Leder Liv Kristin Rabe-Selvåg, Trevarenn10A, 1389 Heggedal
Styremedlem Arne Birger Aas, Solhaugveien 88C
Styremedlem Kari Wischmann, Solhaugveien 88C
Varamedlem Alexander Sabella, Solhaugveien 90B
Varamedlem Thomas Winther Lieungh, Asta Hanssens vei 75, 1341 Slependen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
Sameiet består av 56 seksjoner. Jongskollen Boligsameie IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976108671, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Solhaugveien 86 A
Solhaugveien 86 B
Solhaugveien 88 A
Solhaugveien 88 B
Solhaugveien 88 C
Solhaugveien 90 A
Solhaugveien 90 B

Gårds- og bruksnummer: 49 / 167

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.
Jongskollen Boligsameie IV har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON:
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Ernest & Young AS.

STYRETS ARBEID:
Kontaktpersoner i oppgangene:

86 A: Merete Tysdahl
86 B: Olav Mellesmo
88 A: Jan Erik Fredriksen
88 B: Trond Olav Ruistuen
88 C: Kari Wischmann
90 A: Linn Therese Tronstad
90 B: Alexander Sabella

STYREMØTER:
Det har vært avholdt 11 styremøter i perioden.

Ekstraordinært årsmøte:
Det har vært avholdt et ekstraordinært årsmøte i perioden

Eierskifter i 2025
Det har vært foretatt 5 - fem - eierskifter i sameiet i 2025. Salg /overdragelse /utleie av seksjon skal meldes til styret i god tid før det skjer.

VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2025
• Ny låssylinder i ytterdør 86A (nøkkel som knakk i låsen)
• Videofilming av alle soilrør
• Preventiv legionellaspyling av alle vannrør
• Skiftet sluttstykke i lås/inngangsdør i 90 A + B
• Reparert postlåsen i 90B
• Pipevifter montert i 88C nord
• Videofilmet alle pipeløp og reparert alle påviste feil og mangler
• Renset alle pipevifter
• Kontroll av ventilasjon i 88 B + C
• 3-årig El-kontroll av hele det felles anlegget og utbedret feil og mangler
• Søppelrom i 86B omgjort til arbeidsrom for vaktmester
• Byttet firma som står for trappevask/mattevask etc.
• Utbedring av tilfluktsrom:
• Nye tetningslister på alle dører og vinduer
• Reparert alle dører som ikke lot seg lukke
• Alle vinduer og dører er smurt og smørenipler er byttet ut
• Vannskade i seksjon nr 40 er tatt hånd om. Forsikringssak
• Utredet ventilasjonsproblemer i hele sameiet
• Alle store trær er helsesjekket og godkjent
• Alle servicer er utført
• Reparert postlås 90A (ikke byttet)
• Plombert alle søppelnedkast
• Bestilt manglende rekkverk i balkong på seksjon nr 5• Bestilt fjerning gamle balkongkasser pga asbest
• Bestilt vurdering av skillevegger i garasjene mtp asbest
• Ny låssylinder i inngangsdør 88A
• Oppgradering av resterende 3 hovedtavler
• Oppgradering av 6 sikringsskap
• Inngått kontrakt med OBOS Prosjekt om tilbudsinnhenting og prosjektledelse av utskifting av vinduer våren 2026
• Bestilt Norgespris til fellesanlegg og ladeanlegget for elbiler
• Byttet firma for snørydding/feiing og mindre vedlikeholdsarbeid, samt for trappe- og mattevask til Renholds og Vaktmesterservice AS.
• Reparert feil på avtrekksvifta til pipeløpet til seksjon nr 44

1. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2026
- Soppbehandle + vask av mose av alle garasjetak (på dugnaden)
- Sjekke krypkjellere (sprekker etc)
- Prosjekt; utskifting av gamle vinduer (er startet).
- Pussrep/fasader(må gjøres)
- Oppgradere de resterende tre hovedtavler
- Rens av kanaler i ventilasjonsanlegget
- Soppbehandle trapper mellom platåer + murkanter (på dugnaden)

2. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:
• Garantiutløpskontroll tak

- Radonmåling 2030
- Utskifting av gamle vinduer
- Spyling av alle kjøkkenstammer innen 3 år
- P-forbudsskilt utenfor 86A
- Kontrastmerking av trappetrinn i oppganger
- Branndører, resterende dører MÅ/BØR skiftes ut.
- Skifte takbelegg på garasjene.

Jongskollen 22.02.2026
Liv Kristin Rabe-Selvåg, styreleder
Styret i Jongskollen Boligsameie lV

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 69 769.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift på kr 515 000.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 9,2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
ORG.NR. 976108671, KLIENTNR. 6984

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 240 320	3 927 392	4 240 320	4 630 000
Andre inntekter	3	61 000	11 680	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 301 320**	**3 939 072**	**4 240 320**	**4 630 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 458	-51 962	-60 000	-60 000
Styrehonorar	5	-179 499	-166 217	-151 500	-185 444
Avskrivninger	12	-40 690	-40 690	0	0
Revisjonshonorar		0	-8 500	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-115 425	-110 153	-116 000	-121 000
Konsulenthonorar		-100 521	-171 828	-150 000	-120 000
Drift og vedlikehold	6	-1 106 728	-1 365 655	-568 000	-515 000
Forsikringer		-252 188	-215 952	-252 000	-282 000
Kommunale avgifter	7	-574 632	-490 387	-501 000	-591 000
Ladekostnader EL-bil		-7 591	-6 006	0	0
Energi/fyring	8	-295 647	-176 181	-190 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-410 192	-363 824	-379 000	-423 000
Andre driftskostnader	9	-304 892	-380 628	-355 500	-361 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 417 463**	**-3 547 983**	**-2 735 000**	**-2 920 444**
DRIFTSRESULTAT		**883 857**	**391 089**	**1 505 320**	**1 709 556**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 784	27 842	0	0
Finanskostnader	11	-1 236 487	-1 233 095	-1 224 000	-1 168 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 209 703**	**-1 205 253**	**-1 224 000**	**-1 168 000**
ÅRSRESULTAT		**-325 846**	**-814 163**	**281 320**	**541 556**
Overføringer:					
Udekket tap:		-325 846	-814 163		

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
ORG.NR. 976108671, KLIENTNR. 6984

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	484 872	525 562
Aksjer og andeler	13	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		**485 172**	**525 862**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 408	5 989
Forskuddsbetalte kostnader		121 609	104 682
Driftskonto OBOS-banken		234 446	249 544
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 065	4 280
Sparekonto OBOS-banken		27 270	26 351
SUM OMLØPSMIDLER		**419 798**	**390 846**
SUM EIENDELER		**904 970**	**916 708**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-17 704 220	-17 378 375
SUM EGENKAPITAL		**-17 704 220**	**-17 378 375**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 259 161	17 735 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 259 161**	**17 735 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		117 934	31 245
Leverandørgjeld		218 937	514 950
Skyldige offentlige avgifter	16	6 705	7 155
Påløpte renter		6 453	6 733
SUM KORTSIKTIG GJELD		**350 029**	**560 083**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**904 970**	**916 708**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 13.02.2026
Styret i Jongskollen Boligsameie Iv

Liv Kristin Rabe-Selvåg/s/ Kari Elisabeth Wischmann/s/ Arne Birger Aas/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 240 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 240 320**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innflytningsgebyr	1 000
Utbedring av pipeløp	60 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**61 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-1 658
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-16 000
Naturalytelser speilkonto	16 000
Arbeidsgiveravgift	-27 801
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 458**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-179 499
SUM STYREHONORAR	**-179 499**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 589

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-619 198
Drift/vedlikehold VVS	-110 635
Drift/vedlikehold elektro	-14 991
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-161 482
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 654
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 826
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-23 531
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 411
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 106 728**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-331 554
Feie- og tilsynsgebyr	-16 896
Renovasjonsgebyr	-226 182
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-574 632**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-295 647
SUM ENERGI / FYRING	**-295 647**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 092
Vaktmestertjenester	-7 125
Renhold ved firmaer	-73 738
Snørydding	-157 613
Andre driftskostnader	-3 179
Trykksaker	-151
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 490
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 589
Andre kontorkostnader	-8 178
Porto	-332
Bilgodtgjørelse	-3 868
Kontingenter	-14 000
Gave, ikke fradragsberettiget	-17 388
Bank- og kortgebyr	-3 149
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-304 892**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	23 275
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 859
Renter av sparekonto i OBOS-banken	919
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	259
Andre renteinntekter	472
SUM FINANSINNTEKTER	**26 784**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-58 142
Pantegjeldsrenter	-951 520
Pantegjeldsrenter	-226 825
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 236 487**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2022	610 350	
Avskrevet tidligere	-84 788	
Avskrevet i år	-40 690	
		484 872
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**484 872**

NOTE 13
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andel i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,45 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-960 000	
Nedbetalt tidligere	75 084	
Nedbetalt i år	74 790	
		-810 126
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-7 006 882	
Økning 2024	-6 640 000	
Økning 2025	-800 000	
Nedbetalt tidligere	160 629	
Nedbetalt i år	162 627	
		-14 123 626
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 434 273	
Nedbetalt tidligere	70 442	
Nedbetalt i år	38 422	
		-3 325 409
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 259 161**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 065
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 640
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 705**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Jongskollen Boligsameie Iv

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jongskollen Boligsameie Iv som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: YYVRJ-6P6EX-S0ROF-M99ML-VT9PH-XQ3S4

Shape the future with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. Februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YYVRJ-6P6EX-S0ROF-M99ML-VT9PH-XQ3S4

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-24 17:39:03 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YVVRJ-6P6EX-S0ROF-M99ML-VT9PH-XQ3S4

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

§ 8

Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel og styregodtgjørelser.

Boligsameiet betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt eventuell vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til ytre vedlikehold av garasjeanleggene, herunder innkjøp av beis.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Kostnadsbidraget fastsettes av styret. Fordelingsnøkkelen følger sameiebrøken i seksjonsbegjæringen som er lik for alle enhetene - det vil si 1/56

Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk Senere reguleringer skjer med samme forholdstall for samtlige eierseksjoner. Fellesutgiftene reguleres etter konsumprisindeksen årlig.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26
Selskapsnummer: 6984 **Selskapsnavn:** JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

SAMEIEVEDTEKTER

for

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
Organisasjonsnr 976 108 671

Vedtatt på ordinært årsmøte den 10. april 2020.
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 med siste endringer 17 juli 1998 nr. 56. og i samsvar med ny eierseksjonslov av 16.juni 2017 nr 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 14. mars 2000

Endret på ordinært årsmøte den 14. mars 2004, 13. mars 2007,
22. mars 2010, 31. mars 2011, 28. mars 2012, 8. mars 2018, 10. april 2020, 21. mars 2022,
10. mars 2025 og 12. mars 2026

§ 1
Innledning

Eiendommen Solhaugveien 86,88, 90 gnr. 49, bnr.167, i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 1968 delt opp i 56 ideelle eierseksjoner. Alle bestemmelser som er medtatt i skjøtet, oppdelingsbegjæringen, vedtekter og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eierseksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Dersom en organisasjon/institusjon el.l. eier flere boligseksjoner, kan den utpeke ett stemmeberettiget medlem for hver boligseksjon fra boligseksjonens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

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

Disse vedtekter erstatter tidligere tinglyste statutter av 10 sept. 1968.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

2-1 Definisjoner
En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bruksenhet benevnes eierseksjon jf. eierseksjonslovens § 4. Begrepet «seksjon» skal i dette dokument ha samme betydning som eierseksjon. Begrepet Bruksenhet er som definert i eierseksjonslovens § 4. Bruksenhet består av hoveddelen som er leiligheten, men kan også ha tilleggsdel som garasje eller carport.
Eier av eierseksjon benevnes seksjonseier. Det er en bruksenhet per eierseksjon
Beboer er en person som bor i en bruksenhet uansett om vedkommende er seksjonseier eller leietaker.

2-2 Hva en eierseksjon omfatter
Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet samt i tillegg eksklusiv bruksrett til to nummererte boder i kjeller, se vedlegg. De fleste bruksenheter omfatter i tillegg til hoveddelen en nummerert carport eller nummerert garasje. Carport og garasje er en del av bruksenheten og kan ikke selges separat, bare leies bort.

De rom i kjeller som ikke disponeres eksklusivt av de enkelte seksjonseierne slik som boder, skal benyttes i overenstemmelse med ordensregler, vedtekter eller styrets anvisning.

Seksjonseier har forøvrig felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier og fellesinnretning.

2-3 Areal som eies av flere boligsameier på Jong
Til hver ideelle eiendomsandel i sameiet hører 1/56 av 3/20 av arealet gnr. 49 bnr. 136 i Bærum. Dette arealet er et friareal og benyttes og utnyttes i overensstemmelse med vedtak som blir truffet mellom seksjonseierne av nevnte fellesareal, som er;

Jongskollen Boligsameie I	8/20-deler
Jongskollens Boligsameie II Solhaugveien 71,73,75,77	4/20-deler
Jongskollen Boligsameie IV	3/20-deler
Jongskollen Boligsameie V	5/20-deler

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

2-4 Lading av hybridbil og elbil
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

Lading av ladbar hybridbil eller elbil skal kun skje på anlegget som er beregnet på dette. Ladeboks med tilhørende kabel skal være montert slik at det ikke oppstår fare

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

2-5 tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 3
Disposisjon over seksjon

3-1 Rettslig disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

3-2 Begrenset eierskap for juridiske personer.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- **a)** staten,
- **b)** fylkeskommuner,
- **c)** kommuner,
- **d)** selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- **e)** stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- **f)** selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

3-3 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn **60** døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jf. eierseksjonsloven § 24

3-4 Endringer som påvirker sameiets bygninger, anlegg og fellesarealer
a) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg, bygningenes ytre og utvendige tilleggsareal uten å ha fått godkjenning fra styret/årsmøtet på forhånd.

Dette gjelder tiltak som for eksempel:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol-/vindavskjerming, markiser, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, og lignende.

Endringer som skjer uten godkjennelse fra styret eller i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter eller andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

b) Bærevegger, brannskillevegger
Det er ikke tillatt å fjerne, åpne eller endre noen bærevegger eller brannskillevegger. Bare unntaksvis kan styret etter skriftlig forespørsel vurdere å tillate å ta små hull i slike vegger til gjennomføring av kabling til for eksempel eget sikringsskap. Føringsvei for kablene skal være kortest mulig og må ikke være i konflikt med eksisterende installasjoner. Arbeidet må ikke igangsettes før tillatelse er gitt skriftlig. Faglig kompetent og offentlig godkjent firma skal

dokumentere at arbeid som nevnt over er utført i henhold til reglene for slike endringer. Dokumentasjon skal oversendes styret. Tilbakeføring av ulovlig tiltak med dokumentasjon på at tilbakeføring er riktig utført må påregnes på seksjonseiers bekostning.

c) Hovedsikring
Det er ikke tillatt å øke kapasitet på hovedsikring i eget sikringsskap til mer enn 40A når automatsikringer installeres, da det ikke er nok kapasitet i fellesanlegget.

e) Felles varmtvann
Felles varmtvann er ment for forbruk fra vannkran og ikke som varmekilde eller tilkoblet maskiner. Det er derfor ikke tillatt å koble felles varmtvann til noen form for innretning til oppvarming av boligen. Det er heller ikke tillatt å koble felles varmtvann til maskiner som oppvaskmaskin, vaskemaskin eller lignende.

f) Ventilasjon
Det er ikke tillatt uten styrets eller årsmøtets godkjennelse å endre på ventilasjonen i kjøkken og bad/vaskerom. Eventuell ekstra vifte skal ikke kobles til eller monteres på felles ventilasjonsanlegg da dette skaper overtrykk i kanalene og ødelegger ventilasjonen for andre seksjoner.

g) Ildsted som peis og ovn
Før ombygging eller montering av nytt ildsted må sameiets styre kontaktes for å sikre at ildstedet blir koplet til riktig pipeløp. Det er flere pipeløp i hver oppgang og det vil ødelegge for trekk dersom ildsted kobles til feil pipeløp. Seksjonseier må umiddelbart sørge for at montør melder fra til ansvarlig myndighet for å sikre at offentlige krav til ildsted er oppfylt og at fare unngås.

3-5 Overdragelse

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Styret og forretningsfører skal informeres om overdragelser. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan gjennomføres.

Ved overdragelse av seksjon skal ny eier av seksjonen dekke sameiets kostnader med eierskiftet – slik som nye skilt på dør, postkasse og ringeklokke med kr 3000,-

Den som avhender (selger) en seksjon skal betale et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører tilsvarende opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som forretningsfører må gjøre i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen (kjøper) jf. eierseksjonsloven § 63 a.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

4-1 Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

4-2 Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Eiere av garasje har ansvar for å holde sin garasjeport låst, overtredelse kan medføre erstatningsansvar ved tyveri.

4-3 Reglene for parkering ved søppelcontainere og ellers skal følges. Ved overtredelse som medfører at renovasjonsbilen ikke får tømt disse, må vedkommende bileier(e) betale gebyret for ny tømming.

4-4 Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

4-5 Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

4-6 Ved utleie plikter seksjonseier å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varighetene av denne. Endringer i seksjonseiers kontaktinformasjon skal meldes til styret.

4-7 Det skal være navneskilt med beboers etternavn ved hver enkelt leilighet. Dette bestilles via styret. Det skal være samsvar mellom navn på ringeklokke, postkasse og dørskilt.

4-8 Det tillates å holde katt og hund, så lenge de ikke er til sjenanse for andre seksjonseierne.

4-9 Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse.

Seksjonseiere som ikke godtar elektronisk kommunikasjon som for eksempel e-post og meldinger, har selv ansvar for å følge med på oppslag og nyheter på Vibbo og eventuelle papiroppslag for å holde seg oppdatert.

Beboere som ikke ønsker å bruke elektronisk kommunikasjon, kan få viktig informasjon fra styret i papirform i postkassen sin.

4-10 Konflikter mellom beboere skal søkes løst av beboerne selv, eller med hjelp fra relevant offentlig instans slik som konfliktrådet, forliksrådet eller lignende.
Styret kan gi råd, men skal ikke være part i eller eie ansvar for å løse en konflikter mellom beboere.

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

5-1 Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

5-2 Med vedlikehold forstås all innvendig oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, vegger, innvendige dører, ytterdør mot trappeoppgangen, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp.

5-3 Brannmuren må ikke tildekkes. Innredningsdetaljer som skap, hyller, panel og lignende av brennbart materiale må ikke plasseres nærmere enn 100mm fra brannmuren. Muren som utgjør pipenes overflate ut mot stue og hovedsoverom må ikke tildekkes slik at eventuelle sprekkdannelser i muren skjules. Muren kan dekkes med materiale som lett gir etter dersom det skulle oppstå sprekker. Maling, tynn papirtapet, egnet murpuss er tillatt. Dette gjelder alle leiligheter selv om man ikke har ildsted, da røyk og varme fra andre leiligheter med ildsted tilkoblet samme pipeløp eller en pipebrann kan trenge igjennom eventuelle sprekker i hele skorsteinens lengde. Seksjonseier er ansvarlig for å rette opp i dette selv om tildekking er utført tidligere. Brannvesenet er tilsynsmyndighet og vil periodevis gjennomføre inspeksjoner

5-4 Enhver skade som oppstår, skal umiddelbart meldes styret.

5-5 Før utskifting av vinduer eller balkongdør skal styret kontaktes. Styret har informasjon om rett vindustype som skal benyttes.

5-6 Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann- og andre sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkongen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

5-7 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra

5-8 Ved renovering eller oppussing i egen leilighet skal seksjonseier sørge for daglig tilstrekkelig renhold og rydding av fellesarealer både innendørs og utendørs slik at de øvrige beboerne slipper ulemper.

5-9 Garasjene og carportene skal vedlikeholdes innvendig. Garasjeporten skal også vedlikeholdes utvendig

5-10 Seksjonseieren er ansvarlig for at boligen er utstyrt med påbudt brannvernutstyr og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

5-11 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for skadeinsekter og skadedyr. Ved mistanke om skadeinsekter eller skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

5-12 Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

5-13 Alt vedlikehold/arbeid skal utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter som gjelder på det tidspunktet arbeidet foregår. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

5-14 Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet, jf. eierseksjonsloven § 34

§ 6
Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

6-1 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

6-2 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.

6-3 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bygningenes konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6-4 Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til seksjon for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5 Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6-6 Forvalte garasjeanleggene

§ 7

§ 8
Fellesutgifter og fellesinntekter

8-1 Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel og styregodtgjørelser.

Boligsameiet betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt eventuell vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til ytre vedlikehold av garasjeanleggene, herunder innkjøp av beis.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Kostnadsbidraget fastsettes av styret. Fordelingsnøkkelen følger sameiebrøken i seksjonsbegjæringen som er lik for alle enhetene - det vil si 1/56

8-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall for samtlige eierseksjoner. Fellesutgiftene reguleres etter konsumprisindeksen årlig.

§ 9
Utleie

Leietakeren må skriftlig forplikte seg til å følge boligsameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Ved utleie av seksjon skal seksjonseier (utleier) dekke sameiets kostnader til skilt på dør, postkasse og ringeklokke med kr 3000,- for hver ny leietaker. I tillegg kommer et eventuelt gebyr til forretningsfører.

Se ellers § 3-3

§ 10
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 16.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for-øvrig.

§ 11
Mislighold

Hvis seksjonseieren vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.
Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren fravikelse (utkastelse), jfr. etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse av bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12
Årsmøtets myndighet

12-1 Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni.

Innkallingen skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer. 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. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

12-2 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

c) Årsberetning/årsrapport, 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.

d) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

12-3 Møteledelse og protokoll

a) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

b) 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.

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.

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

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.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
h) beregning av flertallet i sameiet

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 43 første ledd og 47 syvende ledd kreves enstemmighet blant alle seksjonseierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.

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

12-4 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Se også § 13 – pkt 4.

§ 13
Styret

13-1 Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at det sørges for kontinuitet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret fordeler arbeidsoppgavene seg imellom.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gjort av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen signeres av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen kan signeres elektronisk og den sendes til forretningsfører.

Styrets beslutningsmyndighet
13-2 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.

13-3 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.

13-4 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.

13-5 Styrets representasjonsadgang og ansvar

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. jfr. lov om eierseksjoner § 60.

§ 14
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 15
Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 16
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 17
Tvister

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

§ 18
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven §27 annet ledd.

§ 19
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Jongskollen Boligsameie IV
Eiere av kjellerboder pr 01.01.2010

86 A

S4	Seksjonsnr 8
N4	Seksjonsnr 4
S3	Seksjonsnr 7
N3	Seksjonsnr 3
S2	Seksjonsnr 6
N2	Seksjonsnr 2
S1	Seksjonsnr 5
N1	Seksjonsnr 1

86 B

S4	Seksjonsnr 16
N4	Seksjonsnr 12
	(bod mot syd lånt til nr 16)
S3	Seksjonsnr 15
N3	Seksjonsnr 15
S2	Seksjonsnr 14
N2	Seksjonsnr 10
S1	Seksjonsnr 13
N1	Seksjonsnr 9

88 A

S4	Seksjonsnr 24
N4	Seksjonsnr 20
S3	Seksjonsnr 23
N3	Seksjonsnr 19
S2	Seksjonsnr 22
N2	Seksjonsnr 18
N1	Seksjonsnr 17
S1	Seksjonsnr 21

88B

S4	Seksjonsnr 32
N4	Seksjonsnr 28
S3	Seksjonsnr 31
N3	Seksjonsnr27
S2	Seksjonsnr30
N2	Seksjonsnr 26
S1	Seksjonsnr 29
N1	Seksjonsnr 25

88 C

S4	Seksjonsnr 40
N4	Seksjonsnr 36
S3	Seksjonsnr 39
N3	Seksjonsnr 35
N1	Seksjonsnr 33
S2	Seksjonsnr 38
N2	Seksjonsnr 34
S1	Seksjonsnr 37

90 A

S4	Seksjonsnr 48
N4	Seksjonsnr 44
S3	Seksjonsnr 47
N3	Seksjonsnr 43
S2	Seksjonsnr 46
N2	Seksjonsnr 42
S1	Seksjonsnr 45
N1	Seksjonsnr 41

90 B

S4	Seksjonsnr 46
N4	Seksjonsnr 52
S3	Seksjonsnr 55
N3	Seksjonsnr 51
S2	Seksjonsnr 54
N2	Seksjonsnr 50
S1	Seksjonsnr 53
N1	Seksjonsnr 49

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
TRIVSELSREGLER

(Vedtatt april 2008, sist endret på ordinært årsmøte 10. april 2020, 10. mars 2025 og 12. mars 2026)
Reglene er til for seksjonseiere og beboere i Jongskollen Boligsameie IV.
Reglene skal være til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø og er et supplement til boligsameiets vedtekter.

A. Den enkelte seksjonseiers ansvar:

1. Bidra til at vårt boligsameie forblir et hyggelig og attraktivt sted å bo

2. Sorter eget avfall og kast det i riktig container

Følg retningslinjer for sortering som gis fra kommunen. Alt avfall skal sorteres.
I tillegg gjelder følgende:

Matavfall:
- La matavfallet renne av seg før det legges i posen
- Ta evt to poser, slik at det ikke blir vått i containeren. Da blir det mindre søl, mindre lukt og færre fluer.

Papir og papp:
- Store kvanta med papp fra for eksempel nye møbler må alle selv sørge for blir levert på godkjent avfallsstasjon. Ellers går containeren full før tiden og vi får problemer med tømmingen.
- All papp skal presses sammen og kuttes i passe store biter.

Spesial-avfall:
- El-avfall som lyspærer, batterier og annet spesialavfall om medisinrester, malingrester og liknende skal ikke kastes i søppelet. Følg veiledning fra kommunen.

Det skal ikke legges eller hensettes noe ved siden av containerne. Alle som bruker anlegget har ansvar for at det holdes ryddig og fritt for avfall og rusk.

Gi beskjed til styret dersom en container blir full før tiden.

3. Hold orden i kjelleren.
   - Bildekk kan oppbevares i bodene eller garasje (ikke carport). Bare sykler, barnevogner, akebrett, skiutstyr i felles veggstativ (der dette er montert) Felles hageredskap/vaskeutstyr og utstyr til tilfluktsrom kan lagres i fellesrommet.

   - **Gassflasker/beholdere skal ikke oppbevares i kjellerboder eller fellesrom** på grunn av eksplosjonsfaren ved gasslekkasje/brann. Den enkelte beboer kan oppbevare gassflasker/beholdere (inntil 11 kg) på egen balkong.

4. Kontroller at utgangsdøren til enhver tid er låst.
   Det skal til enhver tid være samsvar mellom beboer av hver leilighet og skilt på ringeklokke/postkasse/inngangsdør. Dette av hensyn til nødetaters behov. Alle ringeklokker må være funksjonelle og i drift.

5. Ta hensyn når det gjelder lyd.

Det er dessverre slik at det er meget lytt mellom leilighetene.

- Det skal være stille i perioden kl 23-07
- Boring og snekring skal ikke skje på søn- og helligdager, eller etter kl. 20.00 fra mandag til lørdag. **Boring i betong må imidlertid være avsluttet kl. 1900.**
- Når det planlegges aktiviteter som kan forårsake høy lyd og støy som er belastende for beboerne, slikt som banking, borring, sliping, saging, generelt lyd fra oppussing, fest og lignende, skal den ansvarlige varsle i god tid på forhånd slik at andre beboere kan innrette seg etter dette. Varsling skal gjøres med nyhet eller oppslag på Vibbo og oppslag i egen oppgang samt de to oppgangene på begge sider. Varselet skal inneholde kort beskrivelse av aktiviteten og tidspunkt for når den begynner og når den antas å være ferdig. Det skal også være kontaktinfo til seksjonseier, beboer og ansvarlig person eller firma.

6. Parkering

- Parkering over flere dager skal ikke skje på platåene, men på baksiden av blokken, i forlengelsen av garasjerekken.
- Carport brukes kun til bil. Skal ikke brukes til lagring av gjenstander/ved el.l. annet enn for et par dager.
- Parkering eller hensetting av utleiekjøretøy som elsparkesykkel, elsykkel, ståhjuling, segway, kjørebrett og lignende på sameiets fellesområder er forbudt. Slike kjøretøy skal parkeres på offentlig område i henhold til aktuelle retningslinjer, lover og regler. Denne regelen gjelder også leiebil som ikke er i et leieforhold.
- Om vinteren må det ikke parkeres langs hekken langs hagen, da det deponeres snø her under brøytesesongen.
- Parkering på platåene skal skje så nær kantsteinene som mulig, slik at det ikke vanskeliggjør utkjøring fra carporter. I nr. 90 må det spesielt tas hensyn til dette, da platået er 1 m. smalere enn de andre platåene.
- Parker heller ikke i oppkjørslene eller ut i svingen ved oppkjørslene, og plasser bilen så plassen utnyttes optimalt.
- Parkering skal heller ikke skje foran inngangene eller til hinder for andre biler eller foran adkomsten til trappene mellom platåene.
- Det er en forutsetning at de som har garasjer først og fremst bruker disse, fremfor å parkere på platåene over natten.
- Parkeringsforbudet foran søppelcontainerne må overholdes. Ved overtredelse som medfører at renovasjonsbilen ikke får tømt disse, må vedkommende bileiere(e) betale gebyr for ny tømming.

7. Snørydding
   - Om mulig flytt bilen før det skal brøytes (over 5 cm snø) eller fjern snø på platået der din bil har hindret brøyting.
   - Fjern også snø og strø utvendige trapper og gangstier ved behov. Alle er medansvarlige for å måke og strø foran innganger og carporter ved behov.

8. Bruk av grill på balkong.

Det er tillatt med grilling på beboers balkong, men kun med elektrisk grill eller gassgrill, dog ikke mellom klokken 22.00 og 07.00

9. Røyking
   - Røyking er ikke tillatt i trappeoppganger og annet innvendig fellesareal.
   - Ved røyking på balkongen stiger røyken opp til etasjen(e) over og inn i soveværelset. Ventilasjonen med undertrykk forsterker dette. Det anmodes derfor at det ved røyking på balkongen vises hensyn til naboene.
   - Sigarettstumper skal ikke kastes ut fra balkongen eller ute på fellesarealet.
   - Dersom beboerne i leiligheten(e) klager over at røyk siver inn til dem, anmodes man om ikke å røyke på balkongen eller gjøre utlufting av røyk fra stuen gjennom balkongdøren mellom kl. 0700 og 2200. Utlufting av stuen kan skje effektivt og uten sjenanse for naboene gjennom de to midterste stuevinduene.

10. Risting av tepper og avhending av juletrær
    - Rist ikke tepper e.l. ut fra verandaen.
    - Kast ikke juletrær ut fra verandaen og la de bli liggende gjennom vinteren. Juletrærne kan plasseres i mellomrommet mellom garasjene mot øst før 14.januar. Sameiet sørger for felles avhending av disse.

11. Rømningsveier ved brann

Det er ikke tillatt lagre materialer, møbler og lignende i oppgangen da den er rømningsvei ved brann. I fellesrommet skal ingenting oppbevares foran utgangsdør til hagen. Brennbare gjenstander skal ikke lagres i fellesrom.

12. Ventilasjon

Det må ikke monteres avtrekksvifte over komfyr i kjøkken og på bad som tilkobles felles ventilasjonsanlegg. Dette på grunn av brannfare og fordi kapasiteten på ventilasjonsanlegget er for dårlig slik at det blir tilbakeslag til naboenes leilighet.

13. Dugnad

Vi oppfordrer alle til å være med på dugnad i sameiet og i oppgangen.

14. Flytting / utleie

Meld fra til kontaktpersonen eller styret i god tid før en eventuell flytting eller utleie.
Det skal betales et flyttegebyr til sameiet både ved salg og ved utleie.

15. Lek på eiendommen
    - Ballspill eller annen lek skal ikke foregå på platåene, Ulykker kan skje dersom barn løper ut i veien. Parkerte biler kan bli skadet eller vinduer knuses.

Trappevasken er satt bort til et firma, hver annen uke, men den enkelte seksjonseier må ta ansvar for å holde orden i oppgangen og for ekstra rengjøring ved behov, også vegger. Vaskefirmaet gjør hovedrengjøring av oppganger hver vår og vasker utside av og luker i alle søppelcontainere månedlig.

Snørydding, strøing om vinteren og fylling av strøkasser gjøres av et firma. Dersom snørydding eller strøing er mangelfull eller strøkassene blir tomme, må styreleder varsles om dette umiddelbart. Klager bør dokumenteres ved bruk av bilder som sendes styreleder samme dag

B. Oppgangskontakt

1. Hver oppgang skal ha en oppgangskontakt. Seksjonseierne i den enkelte oppgang velger i samråd med styret sin oppgangskontakt. Oppgangskontakten skal være seksjonseiernes og beboernes nærmeste kontaktperson i saker som angår sameiet. Godtgjørelse gis i form av gavekort på kr 1500 pr år (2023). Dersom oppgangskontakten skiftes ut før et år er gått, deles summes slik at den tilsvarer antall dager oppgangskontakten har vært aktiv.
2. Instruks for oppgangskontaktene utarbeides av styret og oppgangskontaktene i samråd.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2026 for JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

Organisasjonsnummer: 976108671
Møtet ble avholdt 12. mars kl. 18:00, Jong skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Liv Kristin Rabe-Selvåg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjarte Grambo er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 444.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 185 444.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Gjennomgang av sameiets økonomi

Fremmet av: Jørn Roar Moe

Sameiet har en relativ høye bidrag til fellesutgifter, og fellesutgiftene ble økt ytterligere i denne budsjettperioden etter opptak av nytt lån.

Vi trenger en gjennomgang av utgifter og ideer om økte inntekter for å se om det er mulig å få ned fellesutgiftene. Behov for de forskjellige utgiftspostene bør vurderes, og om det er avtaler som bør reforhandles eller legges ut på nytt. Eksempelvis om det er behov for årlig rens av ventilasjonssystem og spyling av varmtvannsanlegget.

Styrets innstilling
Styrets anbefaling:

Det er uvanlig å til ordinært årsmøte å foreslå et ekstraordinært årsmøte. Ønsker noen av seksjonseierne ekstraordinært årsmøte er dette som oftest når det har oppstått en spesiell situasjon, et nytt sterkt ønske eller behov. Dersom 10% av seksjonseierne krever det skal sameiet avholde ekstraordinært årsmøte. Et krav om slikt møte kan fremsettes uavhengig av ordinært årsmøte og når som helst. Jf. Eierseksjonslovens § 42.

Styret informerer jevnlig om sine disposisjoner i form av referat fra styremøter og ser ikke i forslagsstillers begrunnelse at det i den senere tid har oppstått noe som betinger ekstraordinært årsmøte.

Styrets syn på forslaget er at det uttrykker mistillit og dersom årsmøtet vedtar det, stiller styret sine plasser umiddelbart til disposisjon.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme **mot** forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk saken uten protester fra salen**

8. Endre det slik at årsmøtet får beslutningsmyndighet over budsjett og låneopptak

Fremmet av: Jørn Roar Moe

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Som sameier har vi i følge vedtektene ikke noe kontroll over de disposisjoner som styret gjør, og styret står også fritt til å ta opp lån og/ eller øke fellesutgiftene. I henhold til § 29 fra eierseksjonsloven kan generalforsamlingen velge om det er styret eller seksjonseierne på årsmøtet som fastsetter fellesutgiftene. Jeg foreslår et tillegg og en endring til vedtektene, som overfører beslutningsmyndigheten til seksjonseierne. Vedtaket gir en tydeligere styringsramme for styret. Samtidig vil det ikke stenge for at styret, hvis det er absolutt påkrevd, kan dekke kostnader som ikke er gitt i budsjettet.

1. Forslag til endring av vedtektene, § 12, «saker årsmøtet skal behandle», nytt strekpunkt 5

- «budsjett for kommende år, inkludert fastsetting av felleskostnader for seksjonseierne og eventuell endring av fellesgjeld i kommende budsjettår»

2. Forslag til endring av vedtektenes § 8, fellesutgifter og fellesinntekter, tredje avsnitt

Dagens tekst i § 8 tredje avsnitt:
Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Kostnadsbidraget fastsettes av styret. Fordelingsnøkkelen følger sameiebrøken i seksjonsbegjæringen som er lik for alle enhetene - det vil si 1/56.

Forslag til ny tekst (endring i fet)
Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av **årsmøtet**, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Kostnadsbidraget fastsettes av **årsmøtet**. Fordelingsnøkkelen følger sameiebrøken i seksjonsbegjæringen som er lik for alle enheter- det vil si 1/ 56.

(Vedtektens § 8 slik den står i dag følger vedlagt i innkallingen).

Styrets innstilling
Styrets anbefaling til forslag 1:

Budsjettet er et styringsverktøy – ikke en fasit. I tilfelle det oppstår akutte behov for nødvendige tiltak, som ikke er forutsett og som naturlig hører til styrets ansvar, må styret kunne ta avgjørelse uten å nødvendigvis måtte innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret vurderer allikevel behovet for slikt møte dersom tiltaket er av slik art at det ikke er opp til styret å avgjøre, eller tiltaket har store konsekvenser for sameiet og kan vente på en avgjørelse tatt av årsmøte uten at det oppstår store negative konsekvenser. Et eventuelt ekstraordinært årsmøte vil ellers kunne forsinke avgjørelser og øke ressursbruken uten at nytteverdien økes tilsvarende.

Låneopptak: Oppgraderinger som felles varmtvann som utgjorde en stor ekstrakostnad i forhold til nødvendige utskiftninger av vannrørene i 2023/2024 var gjenstand for avstemning på ekstraordinært årsmøte 12 september 2023. Påfølgende ordinære årsmøter i 2024 og 2025 godkjente regnskapet. Uten felles varmtvann måtte sameiet allikevel skifte ut kaldtvannsrør til hver leilighet da disse hadde overskredet forventet levetid (50 år).

Styret minner om at det ikke har beslutningsmyndighet for oppgraderinger som ikke regnes som slikt styret har ansvar for.

Felleskostnader: Felleskostnader må dekke alle sameiets påkrevde og løpende kostnader for å unngå uheldige konsekvenser. Dersom fastsetting av Felleskostnader overlates til årsmøtet, vil tids- og ressursbruken øke uten særlig økt nytteverdi. Sameiet risikerer derimot å forsinke nødvendig og pålagte tiltak dersom felleskostnadene ikke gir tilstrekkelig inntekt til dekning av kostnadene.

Gjeld: Det følger allerede nå av sameiets gjeldende vedtekter og praksis at det er Årsmøtet som avgjør saker som ikke faller under styrets ansvar.

Document ID 09222115557572509524 Signert LKR, BG

Styrets syn på forslaget er at det uttrykker mistillit og dersom årsmøtet vedtar det, stiller styret umiddelbart sine plasser til disposisjon.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme **mot** forslaget.

Styrets anbefaling til forslag 2:

Felleskostnader: Felleskostnader må dekke alle sameiets påkrevde og løpende kostnader for å unngå uheldige konsekvenser. Dersom fastsetting av Felleskostnader overlates til årsmøtet, vil tids- og ressursbruken øke uten særlig økt nytteverdi. Sameiet risikerer derimot å forsinke nødvendig og pålagte tiltak dersom felleskostnadene ikke gir tilstrekkelig inntekt til dekning av kostnadene.

Det følger allerede nå av sameiets gjeldende vedtekter og praksis at det er **Årsmøtet** som avgjør saker som ikke er styrets ansvar.

Styrets syn på forslaget er at det uttrykker mistillit og dersom årsmøtet vedtar det, stiller styret umiddelbart sine plasser til disposisjon.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme **mot** forslaget.

✕ **Ikke vedtatt. Begge forslagene falt. 11 stemmer mot, 3 stemmer for og en blank stemme.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Forslag til endring av vedtektene, § 12, «saker årsmøtet skal behandle», nytt strekpunkt 5 - «budsjett for kommende år, inkludert fastsetting av felleskostnader for seksjonseierne og eventuell endring av fellesgjeld i kommende budsjettår»
>
> Forslag til vedtak 2:
> Forslag til endring av vedtektenes § 8, fellesutgifter og fellesinntekter. Forslag til ny tekst i tredje avsnitt: Den enkelte seksjonseier skal betale et a konto beløp, fastsatt av årsmøtet, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Kostnadsbidraget fastsettes av årsmøtet. Fordelingsnøkkelen følger sameiebrøken i seksjonsbegjæringen som er lik for alle enheter- det vil si 1/ 56.

9. Forslag vedr. sameiets langsiktige lån

Fremmet av: Thu Anh Thi Duong

Gjennomgang av langsiktige lån i detalje pr lån. Oppnevner mandat til å undersøke lånebetingelser andre steder enn det vi har nå.

Forslag til vedtak: Lån gjennomgås og mandat oppnevnes

Styrets innstilling
Dette er et «uferdig» og ikke nok gjennomtenkt forslag. Ansvar for sameiets drift ligger til styret jf. Eierseksjonsloven § 57.

Slikt som ikke er drift og vedlikehold og som medfører behov for låneopptak er det Årsmøtet som avgjør(oppgraderinger påbygg, større anskaffelser).

Styret anser at nåværende organisering er i tråd med lover, forskrifter og vedtekter. Hverken Årsmøte, Styre, Forretningsfører, Revisor eller Sameiet kan gi ansvar for sin økonomi til noen andre enn disse.

Styret undersøker jevnlig lånebetingelser for å se om vi kan oppnå bedre betingelser andre steder.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler årsmøtet å stemme **mot** *forslaget.*

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk saken uten protester fra salen**

10. Etablering av valgkomite

Fremmet av: Thu Anh Thi Duong

Etablering av valgkomite: Det er viktig å sikre stabil ledelse av sameiet men det er også viktig med en viss utskiftning i styret for å tilføre nye perspektiver, ideer og kompetanse. En valgkomite skal sikre en demokratisk, forutsigbar og kvalifisert rekruttering av styremedlemmer og sikrer kontinuitet, kompetanse, sammensetning og tilknytning til sameiet i stedet for at valget blir tilfeldig.

Forslag til vedtak: valgkomite opprettes

Styrets innstilling
Dette er et litt uferdig forslag. Det kan være en god ide med valgkomite – men det må eventuelt inn i vedtektene og da bør det stå litt mer. Samtidig har det aldri vært vanskelig å få inn nye styremedlemmer, alle i sameiet blir spurt når det er behov og det er alltid noen som melder seg, dette har alltid vært en åpen prosess. En valgkommite vil også "låse" seksjonseiere i verv som gjør at de ikke kan stille som styremedlemmer og det vil bli færre å velge blandt.

Årsmøtet ber forslagsstiller utarbeide et mer utfyllende forslag.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler årsmøtet å stemme **mot** *forslaget.*

> ✗ **Ikke vedtatt. Benkeforslaget falt. 9 stemmer mot og 5 stemmer for.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Valgkomite opprettes
>
> Forslag til vedtak 2:
> Benkeforslag fra forslagsstiller: Valgkomité skal velges på neste årsmøte

11. Forslag til endring av sameiets vedtekter

Vedtektene har gjennom årene blitt endret. Noe gammelt og feil har blitt hengende igjen. Plassering av nye avsnitt har ikke alltid vært den beste med hensyn til eksisterende bestemmelser. Styret har derfor nummerert og bokstavert flere avsnitt, skrevet om, byttet ut gamle begreper og strukturert dokumentet for at det skal være:

- enklere å finne fram og forstå

Document ID 09222115557572509524 Signert LKR, BG

- bedre sammenheng i dokumentet
- samsvar med lover, forskrifter og sameiets ønsker
- så feilfritt som mulig

Der hvor avsnitt er nummerert er det benyttet paragrafnummer-avsnitt nummer. For underavsnitt er det benyttet bokstav etterfulgt av en parentes. Avsnitt med kulepunktlister er beholdt.

Dokumentet på de neste sidene gjengir vedtektene slik de vil bli i sin helhet ved vedtak. I tillegg er endringene beskrevet til høyre for avsnittene. Kommentarene vil bli fjernet etter vedtak. Nummerering og bokstavering vil bli oppdatert etter eventuell godkjenning.

Årsmøtet tar stilling til:

- om det skal stemmes over hele endringen som en helhet
- om hele endringen skal forkastes
- om det skal stemmes over paragraf for paragraf. I så fall må avhengigheter og sammenheng ivaretas

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar styrets forslag til reviderte vedtekter for sameiet, slik de fremgår av vedlegget til innkallingen
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig. Med følgende justering til punkt 4-9 siste avsnitt: Beboere som ikke ønsker å bruke elektronisk kommunikasjon, kan få viktig informasjon fra styret i papirform i postkassen sin.**

12. Forslag til endringer av trivselsreglene (Ordensreglene i sameiet)

Forslag til endring 1. Inndeling A - avsnitt 5

Bakgrunn:
Ta hensyn når det gjelder lyd. Hensikten med denne endringen er å tydeliggjøre at alle aktiviteter - ikke bare støy på grunn av oppussing - som kan medføre høy lyd og støy skal varsles på forhånd slik at andre beboere kan forholde seg slik de ønsker – for eksempel ved å holde seg borte fra boligen mens støy pågår. Med «god tid» menes det slik at beboere kan planlegge hva de skal gjøre. En uke i forveien er «god tid».

Tredje kulepunkt foreslås endret til:

• Når det planlegges aktiviteter som kan forårsake høy lyd og støy som er belastende for beboerne, slikt som banking, borring, sliping, saging, generelt lyd fra oppussing, fest og lignende, skal den ansvarlige varsle i god tid på forhånd slik at andre beboere kan innrette seg etter dette. Varsling skal gjøres med nyhet eller oppslag på Vibbo og oppslag i egen oppgang samt de to oppgangene på begge sider. Varselet skal inneholde kort beskrivelse av aktiviteten og tidspunkt for når den begynner og når den antas å være ferdig. Det skal også være kontaktinfo til seksjonseier, beboer og ansvarlig person eller firma.

Forslag til endring 2. Inndeling A - avsnitt 6

Styret forslår forbud mot parkering av kommersielle /leie-el-sparkesykler på sameiets fellesområder.

Bakgrunnen:
El-sparkesykler har tidligere vært parkert i til dels relativt stort antall inntil husveggen, inngangsdør, i eller foran trappene mellom avsatsene og generelt vært til hinder for vanlig ferdsel. Når slik kjøretøy parkeres er leieforholdet som regel avsluttet og hvem som helst kan siden leie og ta i bruk kjøretøyet. Ved at slike kjøretøy parkeres i tråd med trafikkregler og anbefalinger fra vegmyndighetene – på oppmerket plass, langs veg- eller fortauskant eller lignende vil de være synlige og lett tilgjengelig for allmenheten. Dersom de parkeres inne på privat eiendom vil de ikke være like lett tilgjengelig. Det er også et faktum at ladbare kjøretøy med

kraftige batterier vil ha stort farepotensial dersom det skulle ta fyr. Parkering av leiebiler som ikke er i et leieforhold. Uten forbud vil leiebiler som ikke er utleid potensielt kunne oppta sameiets egne parkeringsplasser på fellesarealet (platåene) på ubestemt tid. Plassene er ment for gjester og tjenesteytere og beboere som har behov for å parkere nært inngangen i et avgrenset tidsrom. Dette er ikke ment å være til hinder for at seksjonseiere som ønsker det kan leie ut sine egne garasjer/carporter til bildelingsfirma.

Styret forslår at nytt kulepunkt settes inn etter andre kulepunkt i inndeling A avsnitt 6

• *Parkering eller hensetting av utleiekjøretøy som elsparkesykkel, elsykkel, ståhjuling, segway, kjørebrett og lignende på sameiets fellesområder er forbudt. Slike kjøretøy skal parkeres på offentlig område i henhold til aktuelle retningslinjer, lover og regler. Denne regelen gjelder også leiebil som ikke er i et leieforhold.*

Det refereres til
https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/trafikksikkerhet/sikkerpa-elsparkesykkel/trafikkregler/)

Vedlagt følger trivselsreglene (ordensreglene) til sameiet slik de står i dag.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar styrets forslag til endringer i trivselsreglene for sameiet
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

13. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Merete Tysdahl
Arne Birger Aas

Jørn Roar trakk sitt kandidatur

Følgende stilte til valg:
Jørn Roar
Merete Tysdahl
Arne Birger Aas

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Winter Lieungh
Alexander Sabella

Følgende stilte til valg:
Thomas Winter Lieungh
Alexander Sabella

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6984
JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

Velkommen til årsmøte i JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6984

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemmeseddel

Ved bruk av analog stemmeseddel leveres denne i styremedlem Arne Birger Aas sin postkasse innen fristen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Caroline Tyrén er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bjarte Grambo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til vedlagte informasjonsbrev fra EY Norge (Ernst & Young).

Styrets innstilling

Styret tar orienteringen om overdragelsen fra EY til Cedra til etterretning, og legger til grunn at kontinuiteten ivaretas. Styret støtter at valg av revisor gjennomføres på ekstraordinært årsmøte i tråd med vedlagt forslag.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

1. Informasjonsbrev fra Ernst & Young AS.pdf

Shape the future with confidence

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.26
Selskapsnummer: 6984 **Selskapsnavn:** JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Caroline Tyrén er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Bjarte Grambo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

☐ For

☐ Mot

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

Organisasjonsnummer: 976108671
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 09:00 til 29. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Caroline Tyrén er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjarte Grambo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Viser til vedlagte informasjonsbrev fra EY Norge (Ernst & Young).

Styrets innstilling
Styret tar orienteringen om overdragelsen fra EY til Cedra til etterretning, og legger til grunn at kontinuiteten ivaretas. Styret støtter at valg av revisor gjennomføres på ekstraordinært årsmøte i tråd med vedlagt forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 30.06.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	49	**Bnr**	167	**Fnr**	0	**Snr**	20
Adresse	Solhaugveien 88 A, 1337 SANDVIKA						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1965/717	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1965/750	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1979/11	Bruksendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2008/6019	Solhaugveien 86 88 90 - fasadeendring - boligblokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2009/2217	Solhaugveien 86 B - innvendig endring - teknisk installasjon	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2011/19985	Solhaugveien 88 B - rehabilitering av våtrom	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2011/25604	Solhaugveien 88 B - innvendig ombygging	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2011/6599	Solhaugveien 86 B - rehabilitering av bad	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2013/17192	Solhaugveien 86 A - rehabilitering bad	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2022/8927	Solhaugveien 86 A - brannalarmanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2024/26786	Solhaugveien 90 A - endring i bærende konstruksjon	☐	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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

17/2-70.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Solhaugvn. 96 a,b, c, 88 abc, 90 ab. 717-65.

49 167 108 og 113 17/2-70.

Nybygg.

Blokk.

A/S Jongskollen Byggeselskap IV, Pilestredet 27, Oslo 1.

Arkitekt H. Holtø-Christensen.

Kåre Johnsson A/S, Pilestredet 27, Oslo 1.

Torstein Olsen
e.f.

17. september 1968.

717-65. Bilag 47. TO/MJ.

Herr Kaare Jonsson A/S
Pilestredet 27
OSLO 1

Gnr. 49, bnr. 3, tomt nr. 108, og 103 av Jong.

En viser til Deres brev av 11. august d.å. med söknad om brukstillatelse for boligblokk på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse./

Ved besiktigelsen den 16. september d.å. hadde en följende å bemerke:

1. Det må anordnes avlöp for vann fra balkongene, jfr. byggeø forskriftenes kap. 24. § 1 pkt. 1.
2. Selvlukkerne på kjellerdörene (fjæren) må strammes slik at den virker forskriftsmessig, jfr. bygningslovens § 77.
3. Dörer og luftvernlemmer i tilfluktsrommene må justeres slik at de lar seg lukke på en normal möte. Dörer og luftvernlemmer må være gasstette, jfr. pkt. 3.3.7 og forskriftenes kap. III, 32.

Attest fra feiermesteren, helserådet og vannverket foreligger ikke ennå.

Forannevnte mangler må være rettet innen 5. november d.å. og Melding herom sendt bygningsvesenet.

For byggesaksjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

Torstein Olsen

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 30.06.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	167	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Solhaugveien 88A, 1337 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 091 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550
	Delareal 9 091 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Id	1959055 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1959055)
Navn	JONGSMARKA II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.06.1960
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8736/1959055.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 430 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 1 661 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026007)
Navn	E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Vedlegg: Kommunalinformasjon

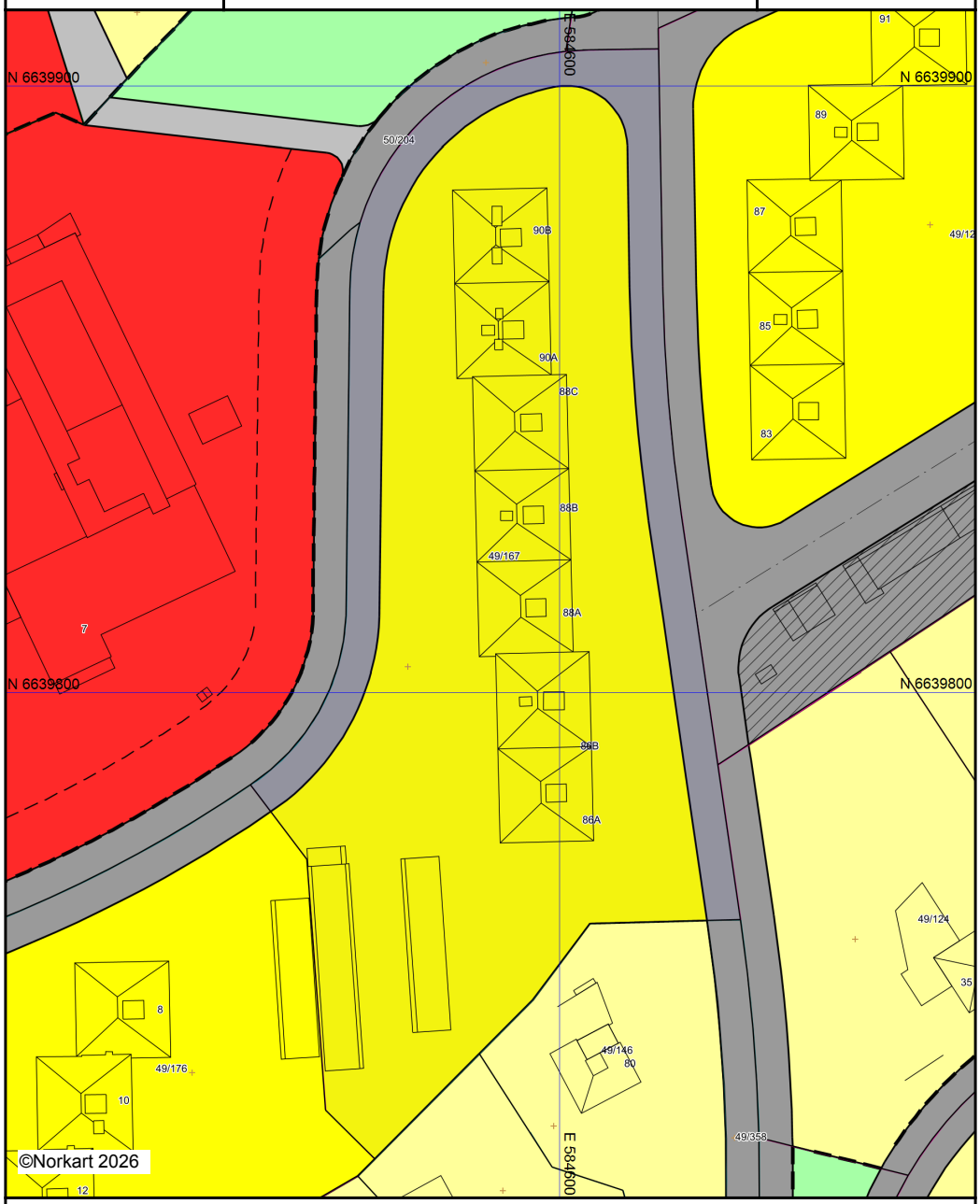
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 49/167/0/20
Adresse: Solhaugveien 88A
Dato: 30.06.2026
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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

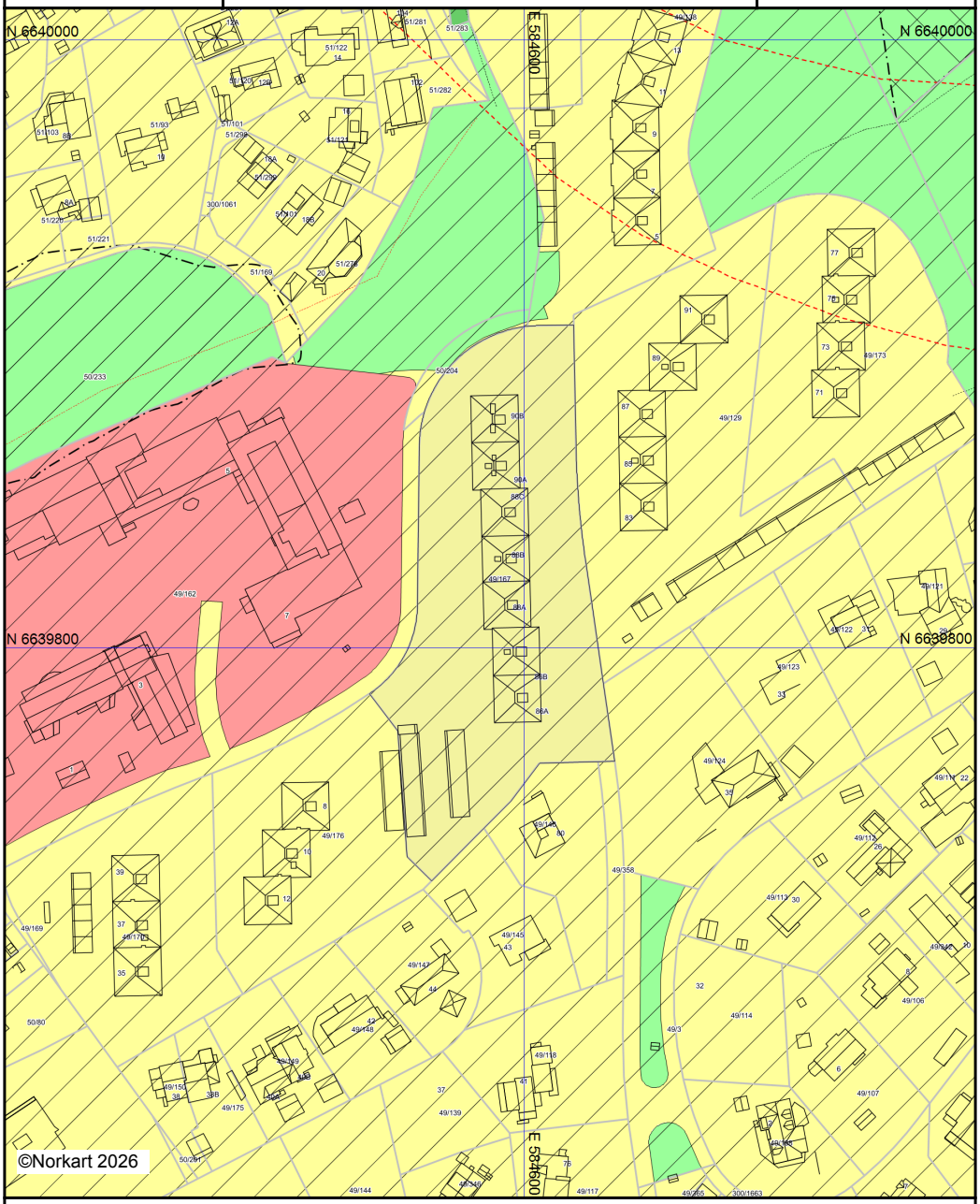
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 49/167/0/20
Adresse: Solhaugveien 88A
Utskriftsdato: 30.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

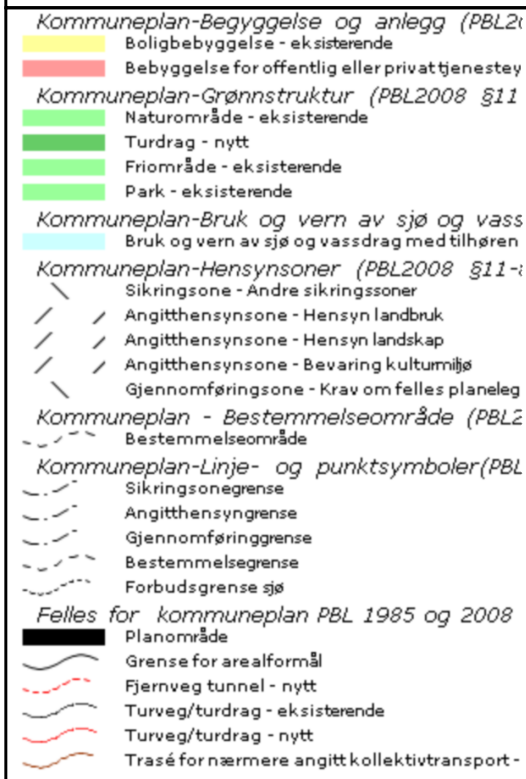
UTM-32



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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1959055

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JONGSMARKA II

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

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

3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

oooOOOooo

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 49/167		
Utskriftsdato	30.06.2026	**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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

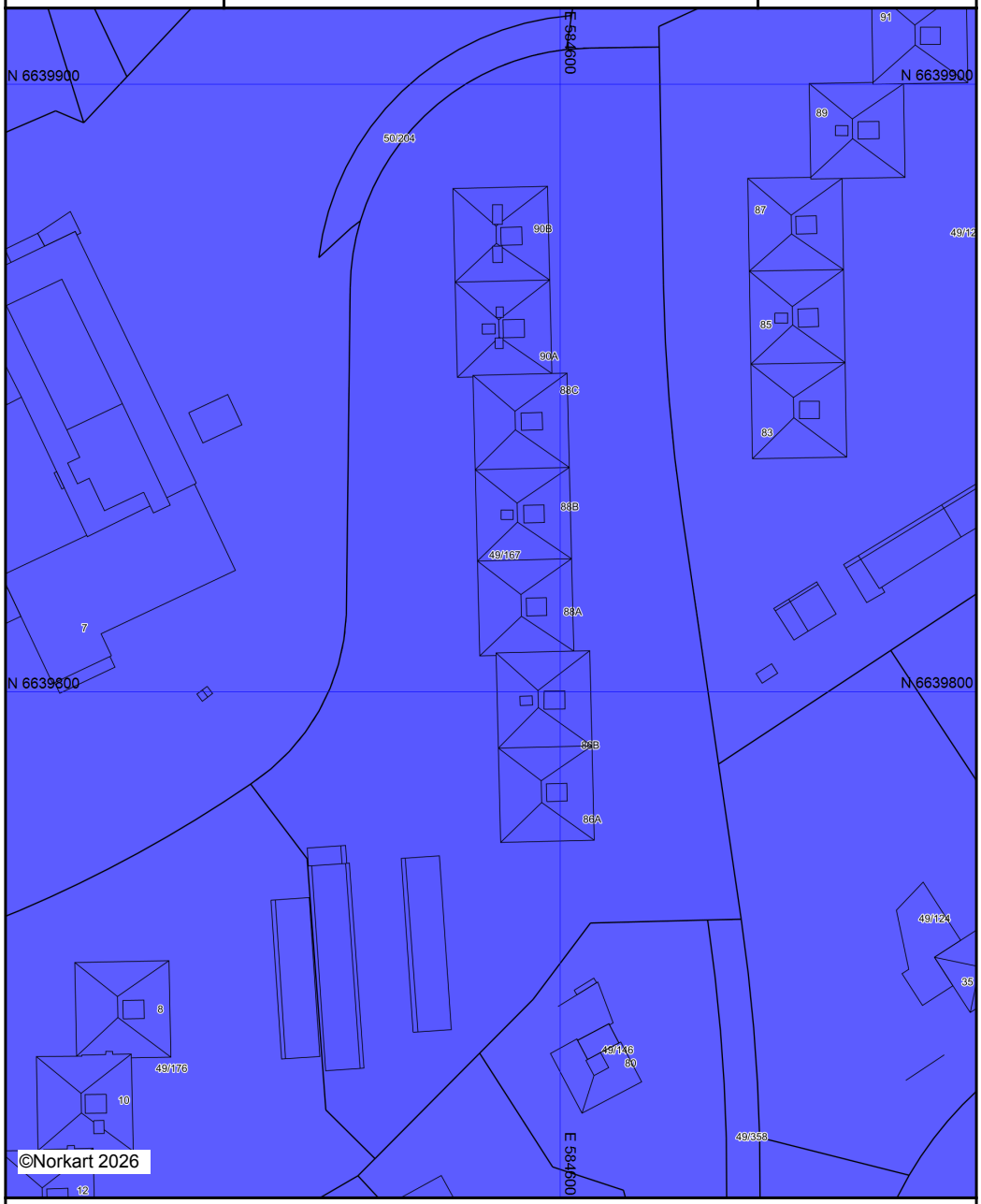
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 49/167/0/20
Adresse: Solhaugveien 88A
Utskriftsdato: 30.06.2026
Målestokk: 1:1000

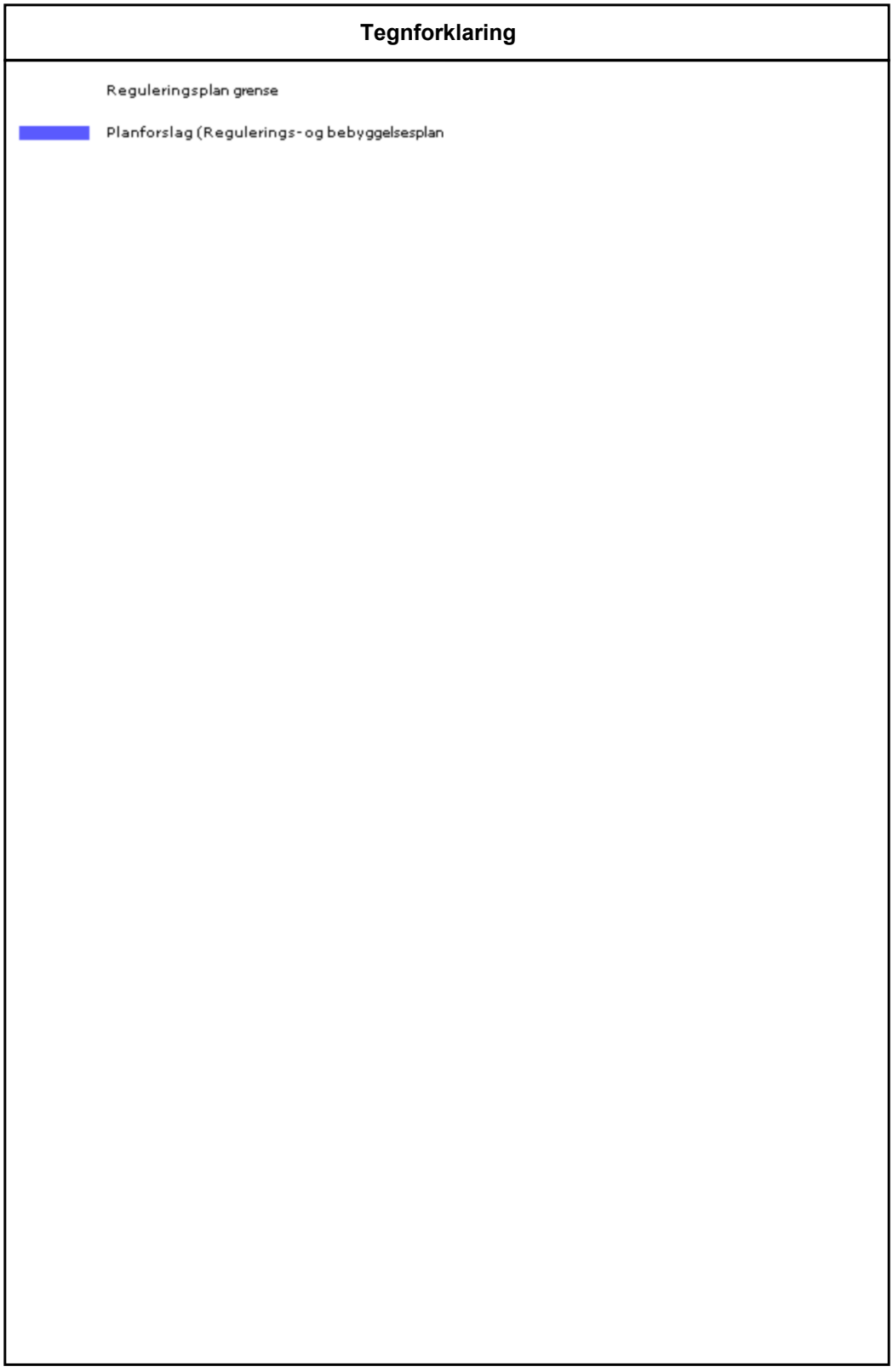
N

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 30.06.2026

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.**	49	**Bruksnr.**	167	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Solhaugveien 88A, 1337 SANDVIKA								

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
26149506	74789	20.11.2025	Årsavlesning - målt	5135	20.11.2025
09004438	93	26.11.2025	Årsavlesning - målt	5135	-

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.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Stempelmerker kr. 1480,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 11/6 – 1968
av Forretningsføreren

Dbnr. 3831
den 11/6 1968

SKJØTE

A/S Jongskollen Byggeselskap IV skjøter og overdrar herved til Anne Sofie og Per Svein Sæther, f. h.h.v. 8/1-43 og 30/6-3[illegible] 1/56 av eiendommen gnr. 49, bnr. 167 og 1/56 av 3/20 av gnr. 49, bnr. 136 i Bærum, med påstående bygninger og anlegg.

Med den overdratte eiendomsrett følger disposisjonsrett til leilighet nr. CN 4 i det på eiendommen oppførte bygg.

Kjøperen og hans rettsetterfølgere er forpliktet til å være medlem av det sivile selskap "Jongskollen Boligsameie" hvis statutter er vedheftet og inngår som en del av dette skjøte.

De tilskjøtede eiendomsdele kan ikke skilles fra hverandre eller fra deltagerinteressen i forannevnte sivile selskap, jfr. dog statuttenes § 8.

Kjøperen er videre forpliktet til å betale til sameiet leie for disposisjonsretten over parkeringsplass/carport i henhold til vedheftede leiekontrakt.

Inntil hele det igangværende byggeprosjekt på gnr. 49, bnr. 167 er avsluttet er A/S Jongskollen Byggeselskap IV berettiget til å disponere fysisk over den del av eiendommen som ikke omfattes av den overdratte disposisjonsrett. Byggeselskapet kan likeledes disponere rettslig over de øvrige ideelle dele av eiendommen.

Kjøpesummen er kr. 142.233,91 som er avgjort på omforenet måte.

Oslo, den 10. juni 1968.

Kjøper: Selger:

A/S JONGSKOLLEN BYGGESELSKAP IV
Kaare Jonsson (s.)
E.H Jørol (s.) H.G. Wille (s.)

Det bekreftes at dette dokument er undertegnet av A/S Jongskollen Byggeselskap IV v/ Kaare Jonsson, E. Holbæk Jørol og H.G. Wille i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Oslo, den 10. juni 1968.

Ole Raadim
H.r.advokat

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kjøpekontrakt av 8/1 1965 stemplet for kr. 4610 forøvrig.
Skjøtet kastet 8/1 1965 av adv. Svenn Landgraff.
For sorenskriveren i Asker og Vestre Bærum

Dbnr. 4227
den 21/8 1965

S k j ø t e

Undertegnede Jongskollen Sameie (Hjørdis Brænden, Kirsten Ristvedt, Ellen Dahl, Ingrid Myrvold, Kaare Landgraff, Arne Landgraff, Ernst Landgraff og Marit Strøm) v/Arne Landgraff og Ernst Landgraff ifølge fullmakt skjøter de faste eiendommer gnr. 49, bnr. 167, gnr. 5o, bnr. 2o3 og 3/2o av gnr. 49, bnr. 136 i Bærum til A/S Jongskollen Byggeselskap IV for en samlet kjøpesum stor kr. 367.991,-, fastsatt for gnr. 49, bnr. 167 og 136 etter pristakster av Bærum prisnevnds avdeling for fast eiendom og for gnr. 5o, bnr. 2o3 etter ekspropriasjonstakst av Bærum skjønnskommisjon.

På gnr. 49, bnr. 167 og gnr. 5o, bnr. 2o3 heftes følgende bestemmelser:

a. Før arealene kan bebygges må fasadetegninger med plan for utvendig maling være godkjent av selgeren.

b. Husdyrhold er ikke tillatt. Til husdyr regnes i denne forbindelse ikke hund eller katt.

c. Veiene 661 og 664 er godkjent av kommunen. Selgeren har ingen forpliktelse vedrørende veiene. Forsåvidt vedlikehold og snebrøyting ikke blir utført av kommunen, plikter kjøperen og senere eiere av tomtefeltet å delta sammen med eierne av de øvrige tomter langs veiene i besørgelse av dette.

d. Kjøperen og senere eiere av arealene, samt alle leietagere i boligblokker som oppføres på disse, plikter å være medlem av Vel-forening som måtte bli dannet innen utparselleringsfeltet Jongskollen.

e. Forøvrig må gjeldende reguleringsvedtekter og øvrige bestemmelser fra de kommunale myndigheter overholdes.

- - - -

Dersom kjøperen selger arealene videre før de er bebygget, har selgeren forkjøpsrett for samme pris som kjøperen har betalt. Dersom kjøperen har utført arbeide på arealene, kan han kreve at prisen skal fastsettes ved offentlig verditakst.

- 2 -

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

- 2 -

Uansett utfallet av en slik verditakst skal prisen ikke være lavere enn den pris kjøperen har betalt, medmindre det skulle være voldt skade på arealene som gjør dem mindre skikket til bebyggelse enn før.

Skjøtningen skjer forøvrig på de vilkår som er fastsatt i kjøpekontrakt mellom Jongskollen Sameie og Kaare Jonsson A/S på vegne av et stiftendes boligselskap, datert 29. mai 1964.

Stempelavgift er betalt ved stempelmerker på forannevnte kjøpekontrakt.

Bærum, den 28. juli 1965
for Jongskollen Sameie

...A.C. Landgraff (s.)... ..Ernst Landgraff (s.)....

Det bevitnes at Arne Landgraff og Ernst Landgraff har undertegnet dette skjøte i mitt nærvær.

Svenn Landgraff (s.)

h.r.advokat

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartpeimerker kr. 1420,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 2/11 - 1968
av Sonnshuus

Dbnr. 7
den 2/11 1968

SKJØTE

A/S Jongskollen Byggeselskap IV skjøter og overdrar herved til Hotel Continental A/S 1/56 av eiendommen gnr. 49, bnr. 167 og 1/56 av 3/20 av gnr. 49, bnr. 136 i Bærum, med påstående bygninger og anlegg.

Med den overdratte eiendomsrett følger disposisjonsrett til leilighet nr. GS4 i det på eiendommen oppførte bygg.

Kjøperen og hans rettsetterfølgere er forpliktet til å være medlem av det sivile selskap "Jongskollen Boligsameie" hvis statutter er vedheftet og inngår som en del av dette skjøte.

De tilskjøtede eiendomsdele kan ikke skilles fra hverandre eller fra deltagerinteressen i forannevnte sivile selskap, jfr. dog statuttenes § 8.

Kjøperen er videre forpliktet til å betale til sameiet leie for disposisjonsretten over parkeringsplass/carport i henhold til vedheftede leiekontrakt.

Inntil hele det igangværende byggeprosjekt på gnr. 49, bnr. 167 er avsluttet er A/S Jongskollen Byggeselskap IV berettiget til å disponere fysisk over den del av eiendommen som ikke omfattes av den overdratte disposisjonsrett. Byggeselskapet kan likeledes disponere rettslig over de øvrige ideelle dele av eiendommen.

Kjøpesummen er kr. 140.085,18 som er avgjort på omforenet måte.

Oslo, den 12. desember 1967.

Kjøper: Selger:

A/S JONGSKOLLEN BYGGESELSKAP IV
Kaare Jonsson
E.H. Jørol H.G. Wille

Det bekreftes at dette dokument er undertegnet av A/S Jongskollen Byggeselskap IV v/ Kaare Jonsson, E. Holbæk Jørol og H.G. Wille i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Oslo, den

Ole Raadim
H.r.advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/7/100
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 11:14

Statutter
for

Jongskollen Boligsameie

§ 1

Samtlige undertegnede sameiere går herved med i et sivilt selskap hvis formål er å bestyre vår felles eiendom, Solhaugveien 86, 88 og 90, gnr. 49, bnr. 167, gnr. 50, bnr. 203, 3/20 av friareal gnr. 49, bnr. 136 samt fellesanleggene i det på eiendommen oppförte bygg: kjeller med tilfluktsrom m.v., oppganger, carporter og parkeringsplasser.

§ 2

Selskapet ledes av et styre bestående av 3 personer, valgt av et sameiermöte som blant de valgte utpeker formannen.

Styret er bemyndiget i alt som vedrörer den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter selskapet utad ved det samlede styres underskrift eller ved underskrift av formannen og et styremedlem.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en av sameiermötet ansatt forretningsförer.

§ 3

Styret er fullt ut underlagt sameiermötets bestemmelser.

Styret må forelegge sameiermötet alle saker av viktighet, herunder spörsmålet om foretagelse av större arbeider som ikke er uoppsettelige.

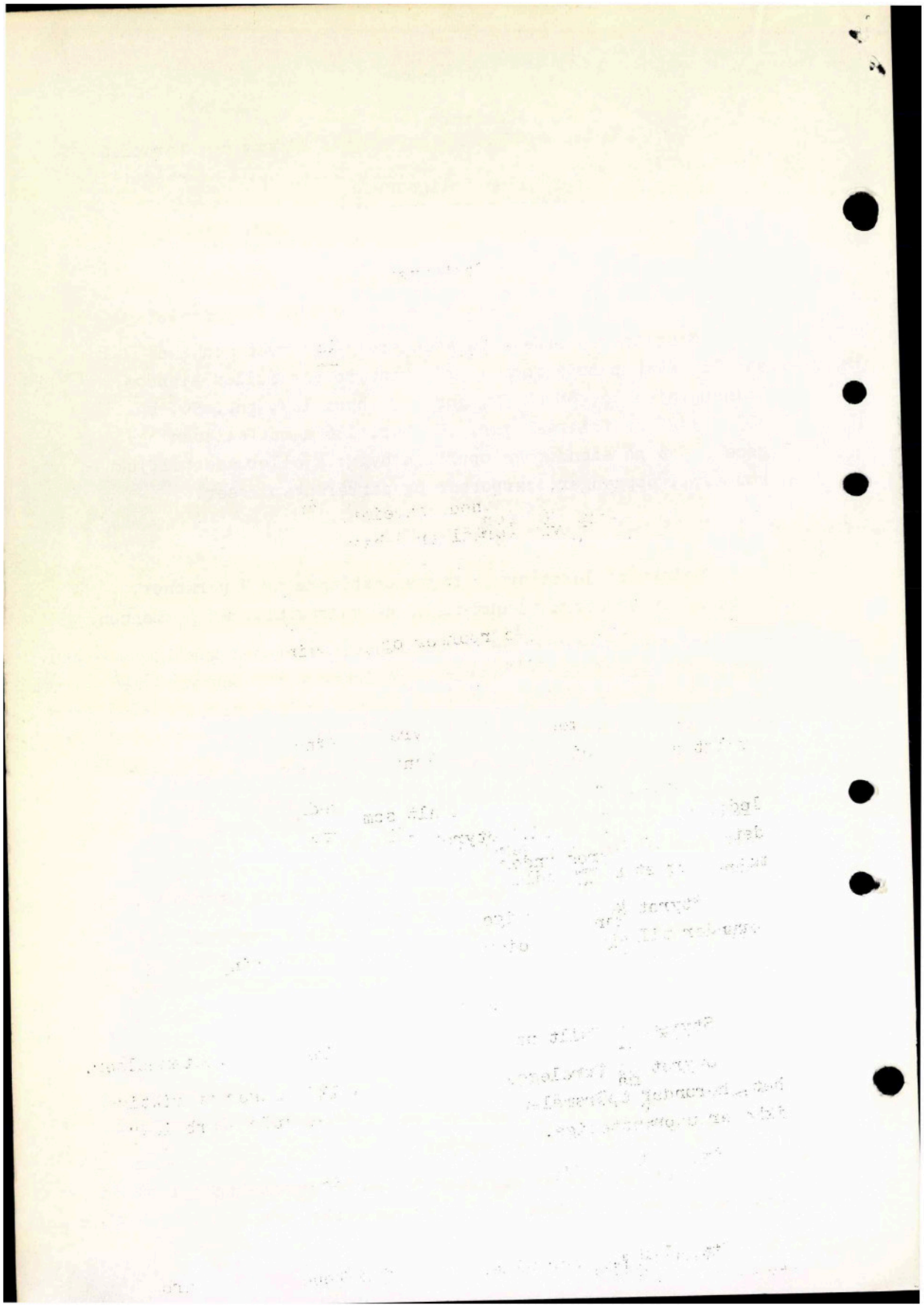
Styret kan ikke avhende fast eiendom.

§ 4

Styret utligner på medlemmene utgiftene ved de arbeider styret har besluttet å igangsette.

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe skal sökes utlignet i en fast månedlig sum.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/7/100
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 11:14

Andre utgifter sökes innkrevet ved bidrag som fordeles over hensiktsmessig periode. Större utgifter bör forhåndsvarsles för utligning skjer.

Utligning skal skje med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nödvendig for å hindre vesentlige tap.

§ 5

Styret besörger fört ordentlig regnskap over driften. Årsregnskap sendes deltagerne uoppfordret, sammen med nödvendige oppstillinger for selvangivelsen.

Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor.

§ 6

Sameiermötet innkalles årlig med en ukes varsel til gjennomgåelse av årsregnskap, til valg av styre og til behandling av de i innkallelsen nevnte saker.

Ekstraordinært sameiermöte kan av styret innkalles med 3 dagers varsel til behandling av bestemte saker. 5 sameiere kan kreve at det innkalles til slikt möte.

Innkallelse skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser.

§ 7

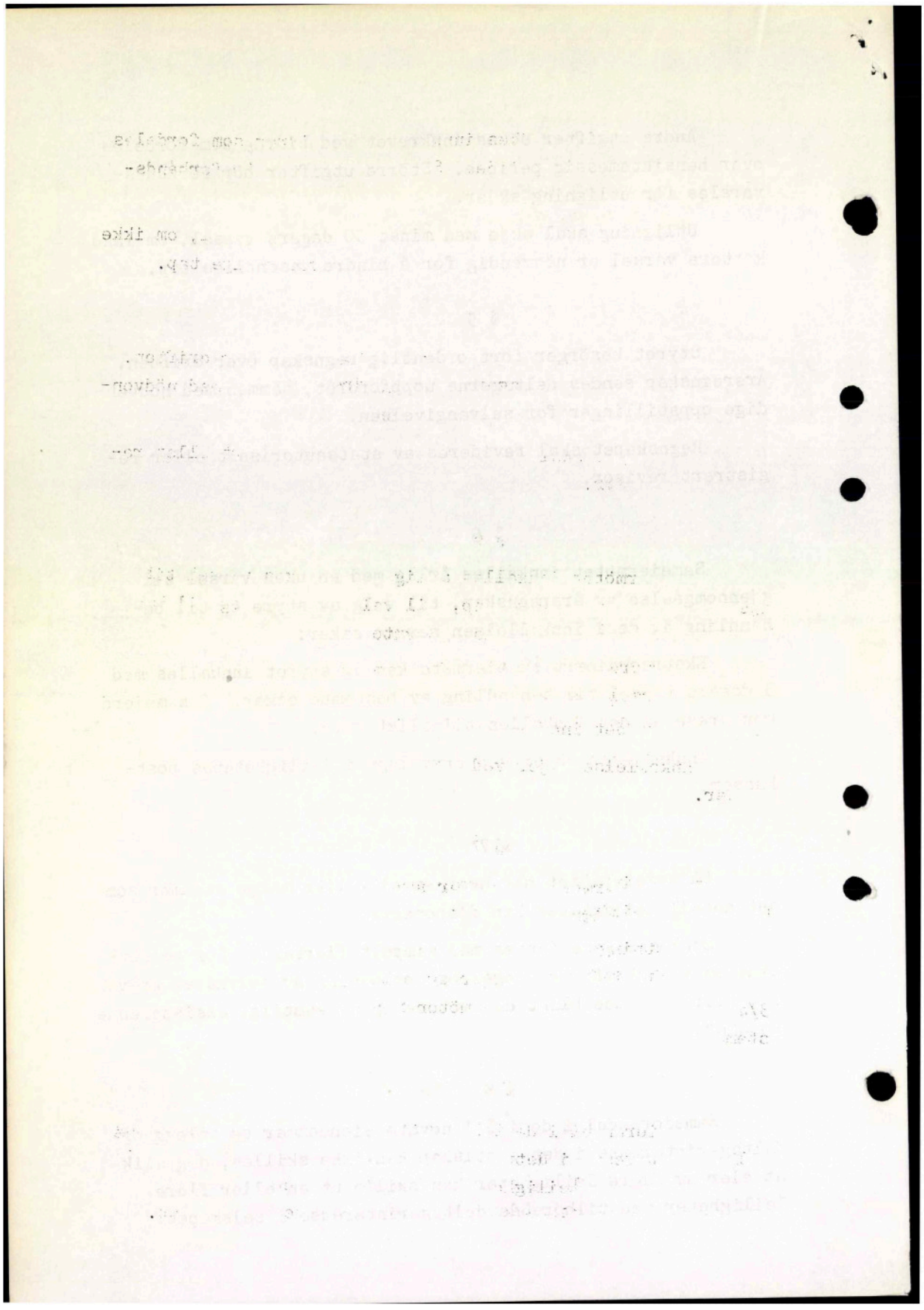
På sameiermötet har hver sameier like mange stemmer som det antall leiligheter han disponerer.

Beslutningene fattes med simpelt flertall. For beslutning om vedtektsforandringer og opplösning av selskapet kreves 3/4 flertall både blant de mötende og av samtlige eksisterende stemmer.

§ 8

Sameierandel i de i § 1 nevnte eiendommer og anlegg og deltagerinteresse i dette selskap kan ikke skilles, dog slik at eier av flere leiligheter kan skille ut en eller flere leiligheter med tilhörende deltagerinteresse i selskapet.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/7/100
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 11:14

Forøvrig kan sameierandel i eiendommen sammen med deltagerinteressen i dette selskap fritt omsettes, pantsettes, eller disponeres på annen måte. Leiligheten kan fritt bortleies.

§ 9

Forøvrig får aksjelovens bestemmelser tilsvarende anvendelse så langt de passer.

§ 10

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av sine forpliktelser etter denne kontrakt deponerer hvert medlem hos selskapet en pantobligasjon i leiligheten stor kr. 5.000,-, prioritert etter kr. 130.000,- uten opptrinnsrett. Ved mislighold er sameiermøtet berettiget til å beslutte å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter pantobligasjonens tekst.

Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser, for eksempel husordensreglene som er inntatt som bilag i prospektet for Jongskollen Boligsameie og som inngår som et ledd i disse statutter, kan andelseiere som ikke sørger for at den som disponerer leiligheten eller er gitt adgang til denne avholder seg fra videre brudd herpå, ilegges en konvensjonalbot av sameiermøtet. Boten som kan være på inntil kr. 50,- pr. uke er sikret ved pantobligasjonen etter 1. ledd.

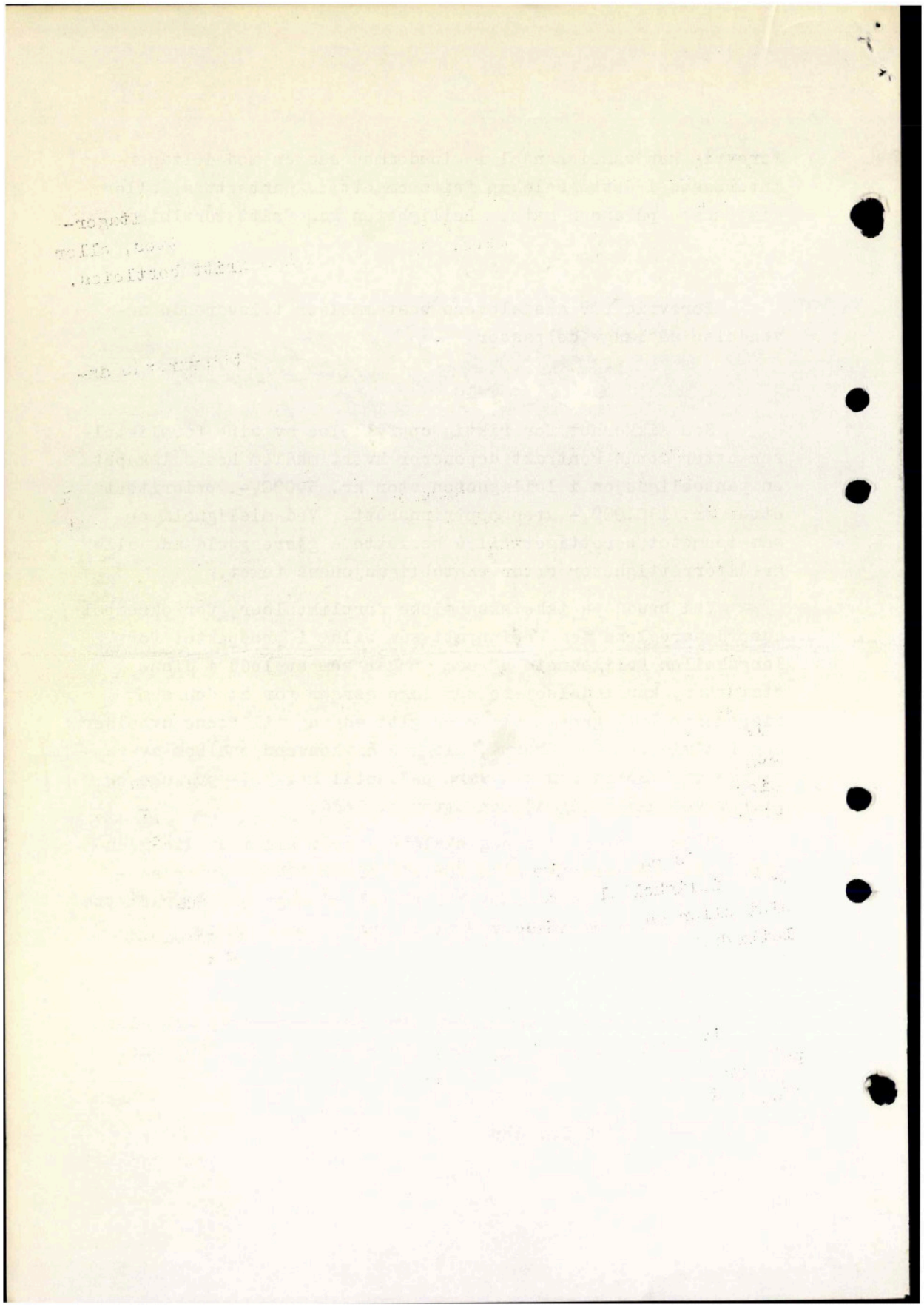
Hvis en eier gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatt misligholdelse av sine forpliktelser like overfor sameiet eller en av sameierne, kan styret pålegge ham å fraflytte leiligheten med passende varsel.

§ 11

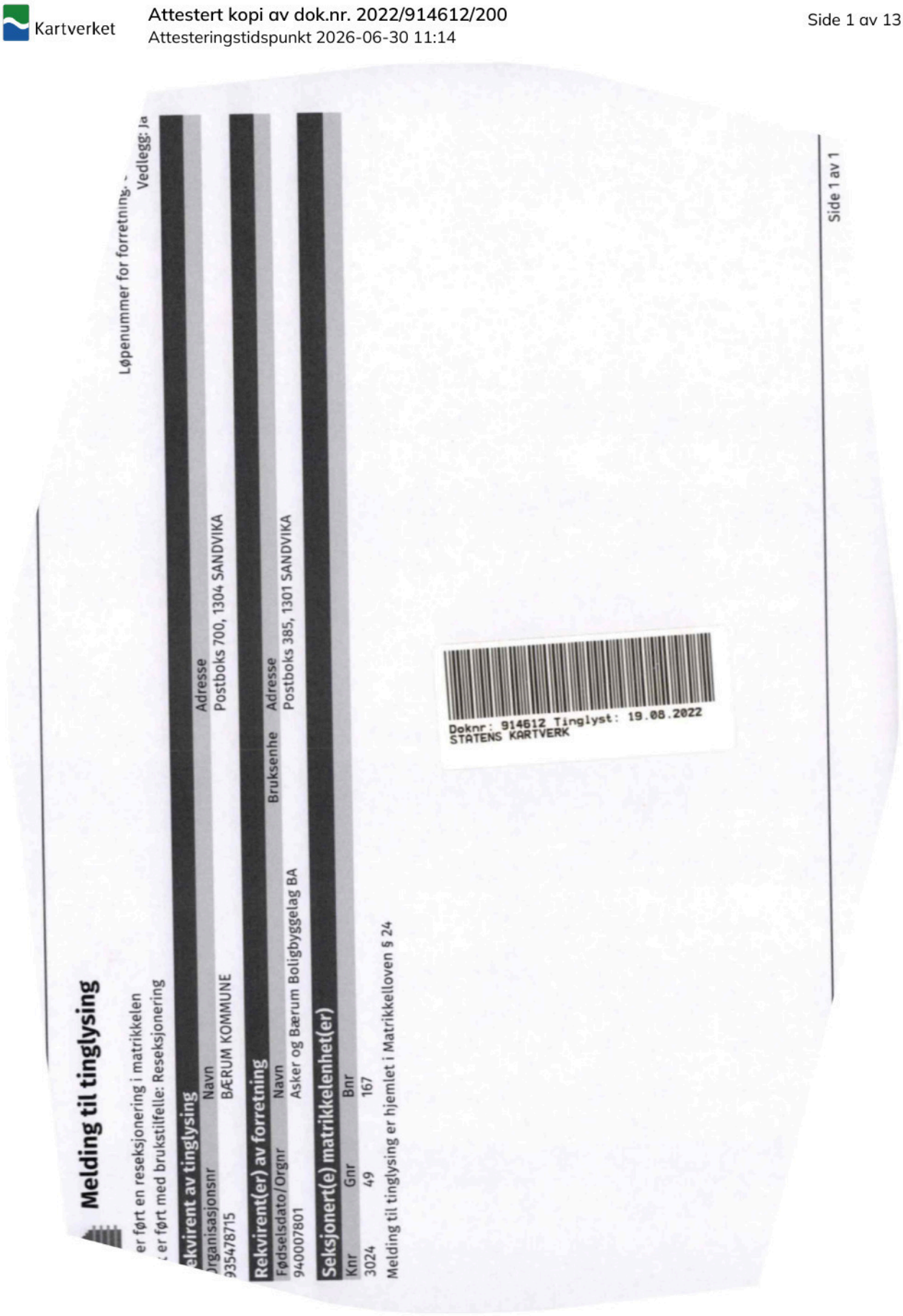
Disse statutter tinglyses som kontraktsmessig heftelse på våre andeler i gnr. 49, bnr. 136 og 167 og gnr. 50, bnr. 203 i Bærum.

Oslo, den

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/914612/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 11:14

Side 1 av 13

Løpenummer for forretning: -
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

er ført en reseksjonering i matrikkelen
er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
935478715	BÆRUM KOMMUNE	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
940007801	Asker og Bærum Boligbyggelag BA		Postboks 385, 1301 SANDVIKA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3024	49	167

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 914612 Tinglyst: 19.08.2022
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
ABBL v/Karianne Warp	940007801	976108671	94807478
Adresse	Postnummer	Poststed	
pb 385	1301	Sandvika	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
~~0219~~ 3024	Bærum kommune	49	167	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		se vedlegg	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		se vedlegg	B
		Nevner = 56	

Dato	Innsenderens underskrift
18/8-2020	Karianne

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Garasjene tillegges de ulike seksjonene som tilleggsareal.
Ingen endringer i sameiebrøken.
Ingen andre endringer.

Kun de nevnte Seksjonene mottar tilleggsdeler bygg.
Dette overføres fra fellesareal.
Følgende snr. mottar tilleggsdel bygg fra fellesareal:
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54 og 56.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
18-8-26	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
5	Farg 12.08.20	Liv Kristin Rabe-Selvig	Liv Kristin Rabe-Selvig
36	— " —	Arne B. Aas	ARNE B. AAS
23	— " —	Jan Erik Fredriksen	JAN ERIK FREDRIKSEN

Dato	Innsenderens underskrift
18/8-20	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fon, 12.08.20	Liv Kristin Rabe-Selvig	Liv Kristin Rabe-Selvig
— " —	Arne R. Aas	ARNE B. AAS
— " —	Fan Erik Fredriksen	FAN ERIK FREDRIKSEN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3024	Bærum	49	167		

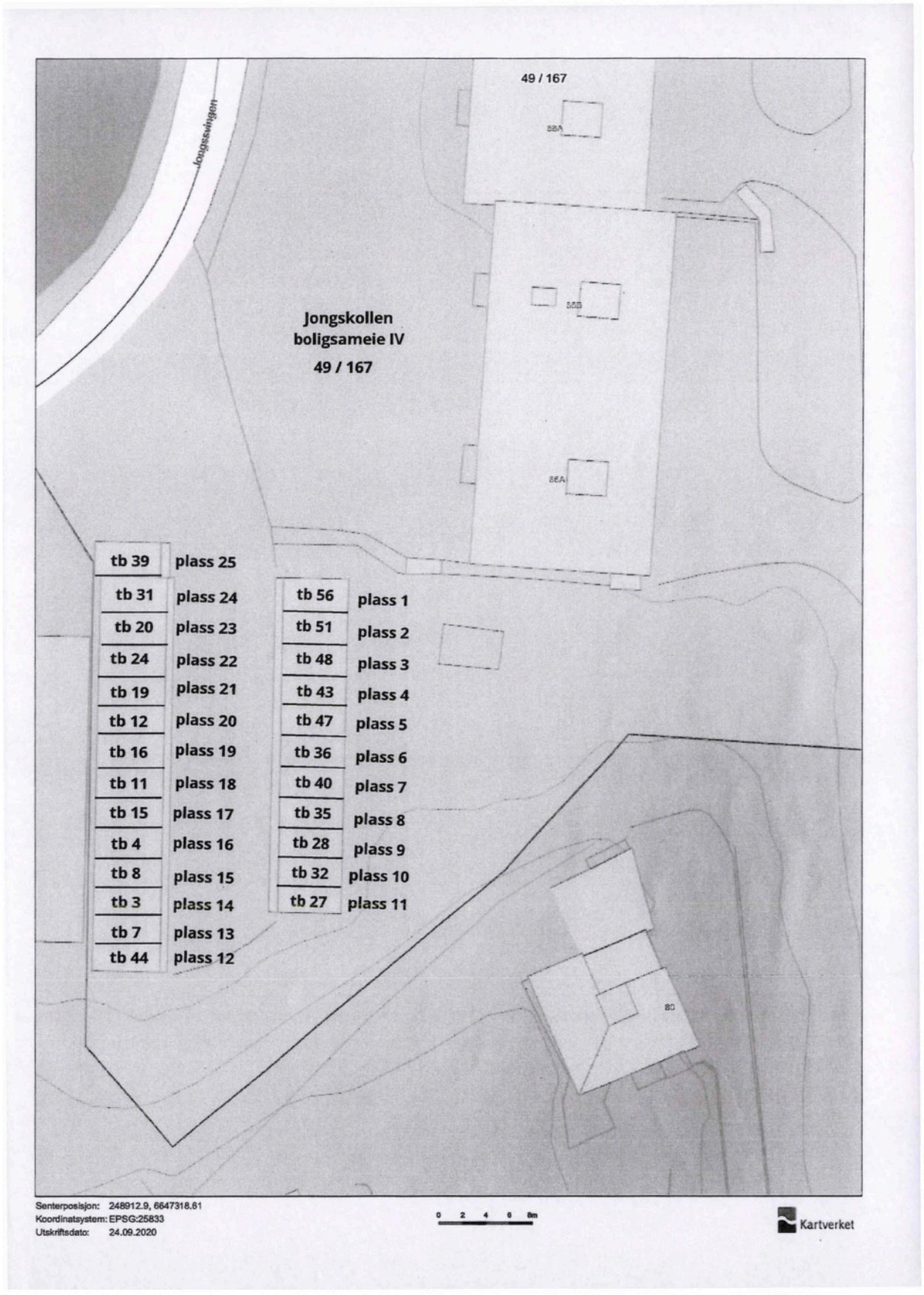
Dato	Underskrift	Stempel
23.06.22	Kjersti Aldstad	BÆRUM KOMMUNE Oppmåling og matrikkel Org.nr.: 987 760 338 Postboks 700 1304 Sandvika

Dato	Innsenderens underskrift
18/8-20	

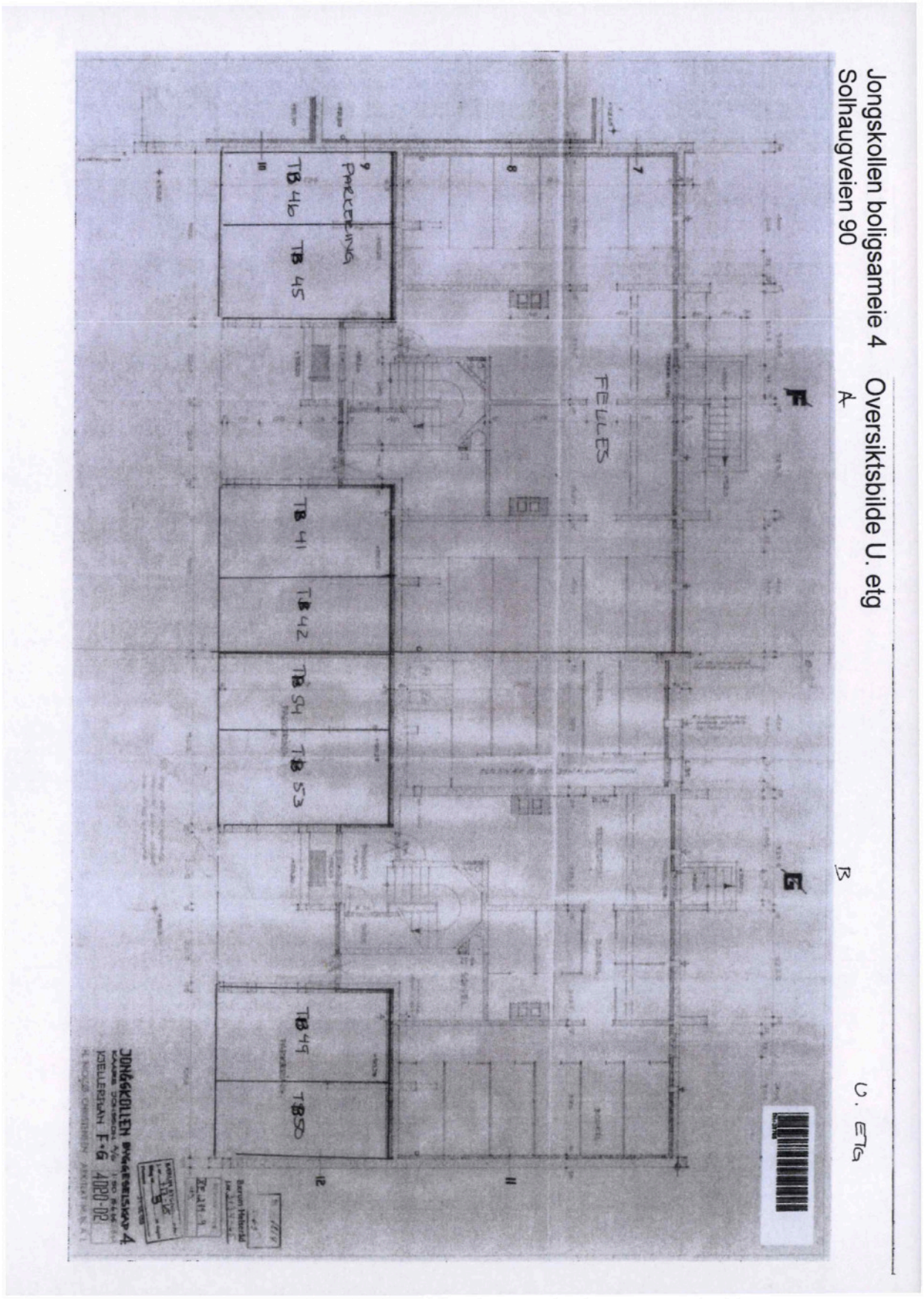
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 5

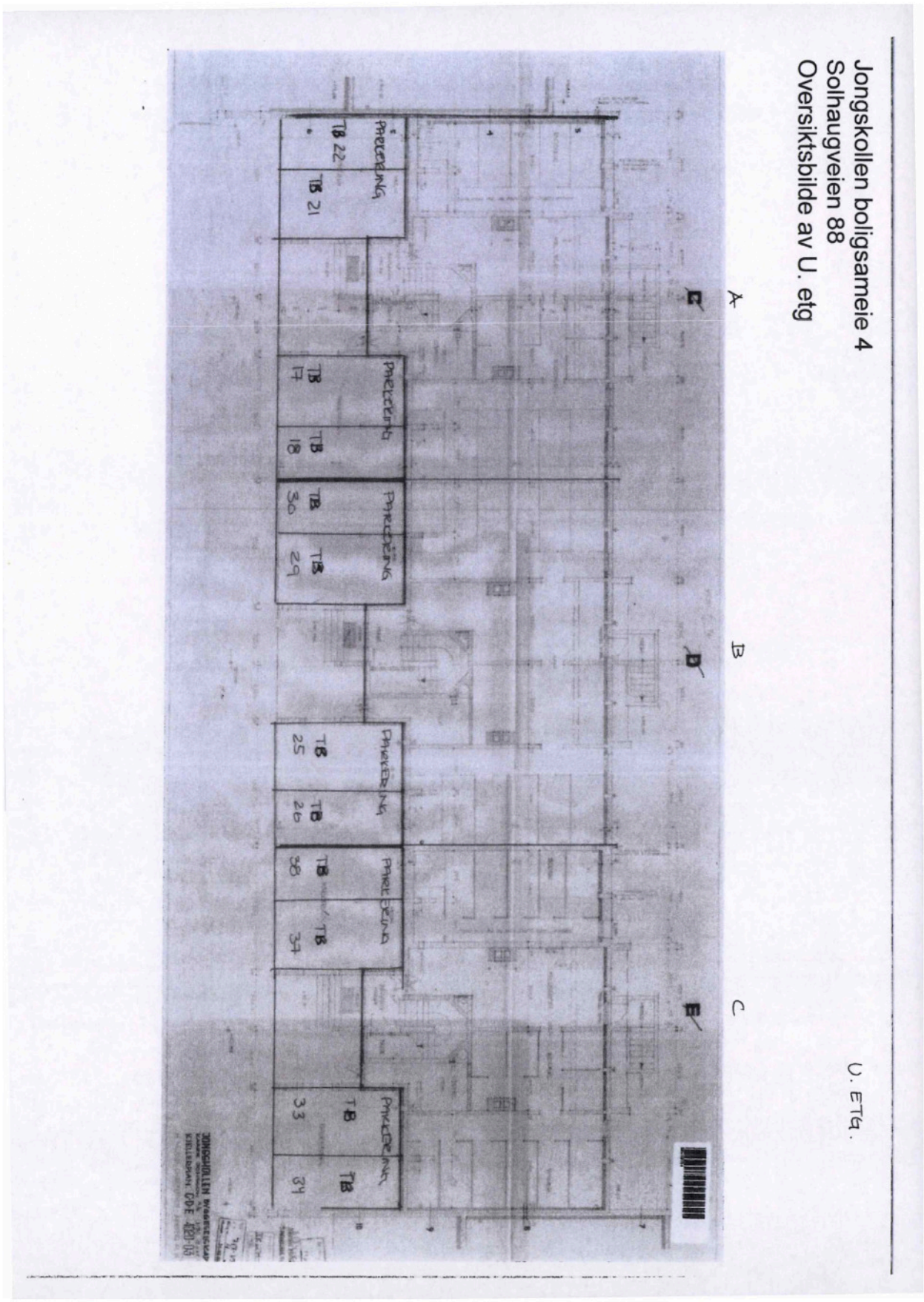
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



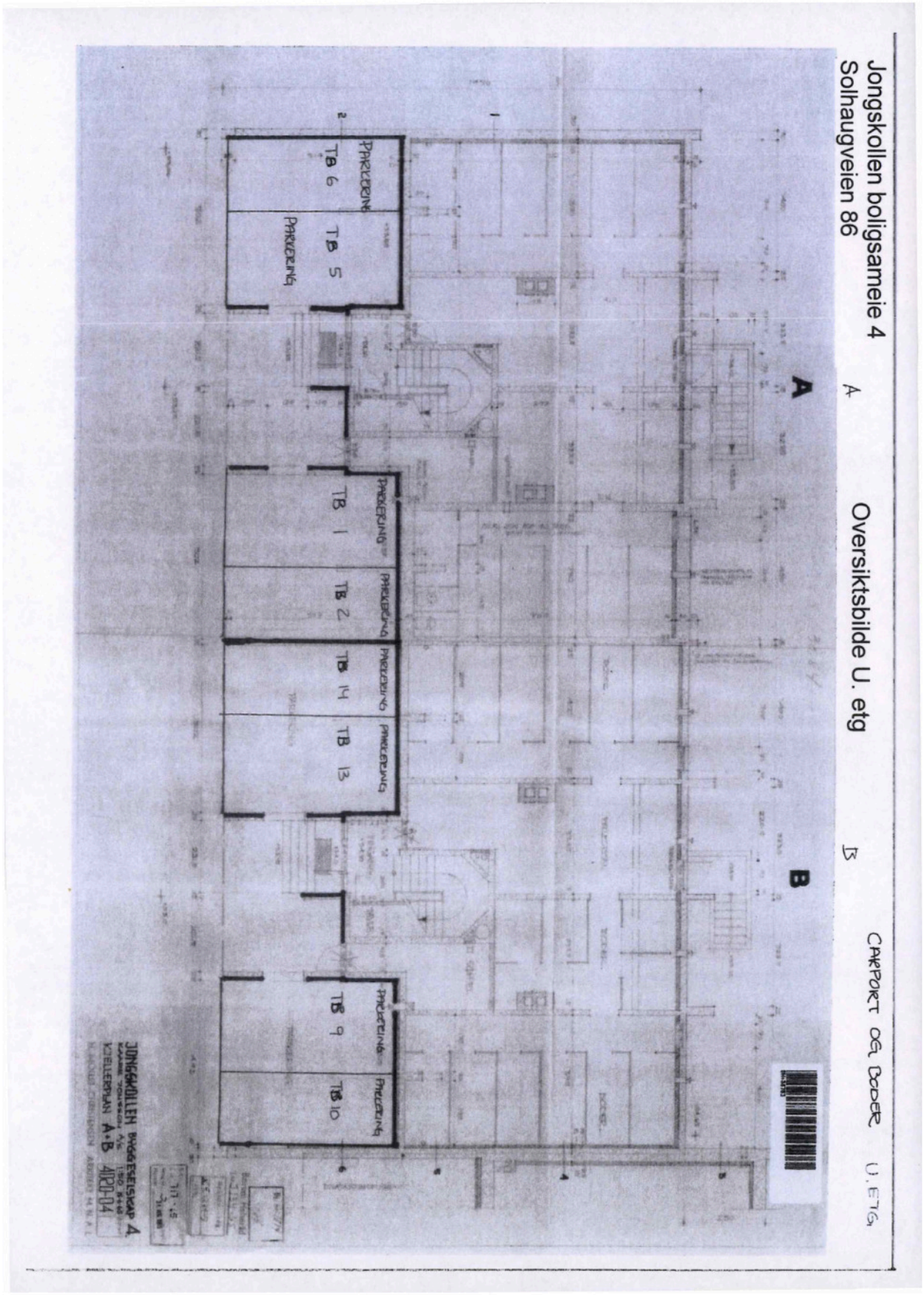
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DILAG TIL PKT. 3

Seksjonsnummer	Fødselsnr/Organisasjonsnr	Navn	Brøk
1	120664	Tysdahl, Merete Gunvor	1\1
2	080198	Simen Wathne	1\2
2	080198	Ulrik Wathne	1\2
3	260283	Sangar, Tamara	1\1
4	220586	Birthe Møller	1\2
4	021088	Eivind Kittilsen	1\2
5	250756	Rabe-Selvåg, Liv Kristin	1\1
6	180353	Holtsmark, Larissa	1\1
7	090138	Johannessen, Kari	1\1
8	221284	Sohaib Majid Mirza	1/1
9	941173764	Næringsforum AS	1/1
10	131182	Mellesmo, Olav	1\1
11	210678	Arefi, Hafiz	1\2
11	130288	Ahmadi, Mozhgan	1\2
12	040634	Omdal, Karen Johanne	1\1
13	180630	Bakke, Ingrid Just	1\1
14	270864	Tangevald-Jensen, Tone	1\1
15	240370	Skjerven, Stig Arne	1\2
15	120580	Wignall Benitez, Rebeca	1\2
16	100932	Grepstad, Eilif	1\2
16	050641	Jofrid, Grepstad	1\2
17	180748	Grambo, Inger	3\12
17	270845	Grambo, Bjarte	3\12
17	080271	Grambo, Jørn	6\12
18	031071	Antonsen, Jack-Morris	2\3
18	051073	Vo, Thi Kim Thu	1\3
19	270770	Skogen, Vibeke	1\2
19	011167	Becker, Thomas	1\2
20	041139	Flom, Tor Markussen	1\1
21	090660	Løsch, Gisela	1\1
22	290963	Grindhaug, Synnøve Barbro	1\1
24	080770	Løvdahl, Rolf	1\1
25	290168	Hellebust, Bergljot	1\1
26	200126	Støyva, Torolf	1\1
27	200190	Mo, Martin	1\2
27	030588	Fagernes, Nina	1\2
28	260568	Ruistuen, Trond Olav	1\1
29	070460	Vollrem, Eirin Merete	1\1
30	140162	Fjordheim, Per Eivind	1\1
31	150594	Ola Aulie	1/2
31	160694	Morten Myhre	1/2
32	210491	Trollvik, Andreas	1\2
32	211191	Aasen, Helene Ellefsen	1\2
33	180163	Halvorsen, Per Trygve	1\2
33	050365	Halvorsen, Hild Merete Kvalvaag	1\2
34	221057	Wischmann, Kari	1\1
35	271167	Duong, Thu Anh Thi	1\1
36	190367	Langbekkhei, Randi	1\2
36	040762	Aas, Arne Birger	1\2
37	020863	Khan, Akbar Ali	1\2
37	091171	Mushtaq, Shazia Arian	1\2
38	291272	Andersen, Monica	1\1
39	250340	Asdal, Marit	1\1
40	060848	Selvig, Kirsten	1\1
41	090542	Flom, Knut Markussen	1\2
41	180145	Markussen, Ingegjerd	1\2
42	935478715	Bærum Kommune	1\1
43	050678	Thomas Lieunght	1\2
43	210278	Audrea Valencia Florez	1\2
44	130428	Birkeland, Rolf Hakon	1\1
45	301183	Urkedal, Espen Rikard	1\2

03.06.2022 13:19

Side 1 av 2

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Seksjonsnummer	Fødselsnr/Organisasjonsnr	Navn	Brøk
45	250683	Pereira, Angele Laure Marie	1\2
46	290163	Marsalis, Robert Brent	1\1
47	060777	Tronstad, Linn Therese	1\1
48	230372	Arne Berg Stenrud	1/1
49	211255	Landgraff, Inger Lise	1\1
50	210482	Eriksen, Morten Opstad	1\2
50	261281	Skare-Eriksen, Stine	1\2
51	100392	Charlotte Helen Melby	1/2
51	190192	Eirik Andre Melby	1/2
53	250881	Sabella, Alexander	2\3
53	280975	Errath, Maria Theresia	1\3
54	959206309	Næringsforum AS	1/1
56	310870	Amundsen, Lars Uno	1\1

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

BILAG TIL PKT 4

Seksjonsnummer	seksjonens formål	Navn	Teller (uendret)	TILLEGGSAREAL
1	B	Tysdahl, Merete Gunvor	1	B
2	B	Simen Wathne	1	B
2	B	Ulrik Wathne		B
3	B	Sangar, Tamara	1	B
4	B	Birthe Møller	1	B
4	B	Eivind Kittilsen		B
5	B	Rabe-Selvåg, Liv Kristin	1	B
6	B	Holtsmark, Larissa	1	B
7	B	Johannessen, Kari	1	B
8	B	Sohaib Majid Mirza	1	B
9	B	Næringsforum AS	1	B
10	B	Mellesmo, Olav	1	B
11	B	Arefi, Hafiz	1	B
11	B	Ahmadi, Mozhgan		B
12	B	Omdal, Karen Johanne	1	B
13	B	Bakke, Ingrid Just	1	B
14	B	Tangevald-Jensen, Tone	1	B
15	B	Skjerven, Stig Arne	1	B
15	B	Wignall Benitez, Rebeca		B
16	B	Grepstad, Eilif	1	B
16	B	Jofrid, Grepstad		B
17	B	Grambo, Inger	1	B
17	B	Grambo, Bjarte		B
17	B	Grambo, Jørn		B
18	B	Antonsen, Jack-Morris	1	B
18	B	Vo, Thi Kim Thu		B
19	B	Skogen, Vibeke	1	B
19	B	Becker, Thomas		B
20	B	Flom, Tor Markussen	1	B
21	B	Løsch, Gisela	1	B
22	B	Grindhaug, Synnøve Barbro	1	B
~~23~~	~~B~~	~~Fredriksen, Jan Erik~~		~~B~~
24	B	Løvdahl, Rolf	1	B
25	B	Hellebust, Bergljot	1	B
26	B	Støyva, Torolf	1	B
27	B	Mo, Martin	1	B
27	B	Fagernes, Nina		B
28	B	Ruistuen, Trond Olav	1	B
29	B	Vollrem, Eirin Merete	1	B
30	B	Fjordheim, Per Eivind	1	B
31	B	Hasting, Ragnar	1	B
32	B	Trollvik, Andreas		B
32	B	Aasen, Helene Ellefsen	1	B
33	B	Halvorsen, Per Trygve	1	B
33	B	Halvorsen, Hild Merete Kvalvaag		B
34	B	Wischmann, Kari	1	B
35	B	Duong, Thu Anh Thi	1	B
36	B	Langbekkhei, Randi	1	B
36	B	Aas, Arne Birger		B
37	B	Khan, Akbar Ali	1	B
37	B	Mushtaq, Shazia Arian		B
38	B	Andersen, Monica	1	B
39	B	Asdal, Marit	1	B
40	B	Selvig, Kirsten	1	B
41	B	Flom, Knut Markussen	1	B
41	B	Markussen, Ingegjerd		B
42	B	Bærum Kommune	1	B
43	B	Thomas Lieunght	1	B
43	B	Audrea Valencia Florez		B
44	B	Birkeland, Rolf Hakon	1	B
45	B	Urkedal, Espen Rikard	1	B

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Seksjonsnummer	seksjonens formål	Navn	Teller (uendret)	TILLEGGSAREAL
45	B	Pereira, Angele Laure Marie		B
46	B	Marsalis, Robert Brent	1	B
47	B	Tronstad, Linn Therese	1	B
48	B	Arne Berg Stenrud	1	B
49	B	Landgraff, Inger Lise	1	B
50	B	Eriksen, Morten Opstad		B
50	B	Skare-Eriksen, Stine	1	B
51	B	Charlotte Helen Melby	1	B
51	B	Eirik Andre Melby		B
53	B	Sabella, Alexander	1	B
53	B	Errath, Maria Theresia		B
54	B	Næringsforum AS	1	B
56	B	Amundsen, Lars Uno	1	B
NEVNER			56	

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2802260277 / Haakon Landmark-Høyvik, tlf. 48184513
Solhaugveien 88A, 1337 Sandvika Gnr. 49, bnr. 167, snr. 20 (Ideell andel 1/1.) + Gnr. 49, bnr. 136, (Ideell andel 3/1120) i Bærum kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

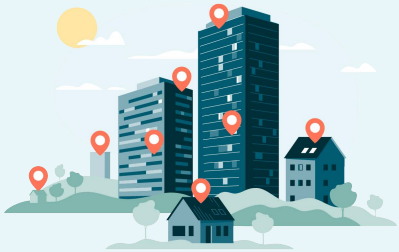
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 2802260277
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.10.2026

Haakon Landmark-Høyvik
Eiendomsmegler

481 84 513
haakon.landmark-hoyvik@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A, 0855 OSLO

eiendomsmegler1.no