

Æ

Solhaugveien 86 B

1337 Sandvika · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	98
Kort om oss	227

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Solhaugveien 86 B, 1337 SANDVIKA, Etasje: 3

MATRIKSEL

Gnr. 49 Bnr. 167 Snr. 15 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 98 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 92 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

AREAL

Primærrom: 92 kvm, Bruksareal: 98 kvm, BRA-i: 92 kvm , BRA-e: 6 kvm , TBA: 6 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1968

TOMT

Eiet tomt 9091 kvm

PRISANTYDNING

4 890 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 17.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 319 524,- pr. 01.05.24

Andel fellesformue kr. 0,- pr. 01.05.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 890 000,- (Prisantydning)

kr 319 524,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 209 524,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 1 094,- (Innflyttingsgebyr)

kr 130 220,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 209 524,-))

kr 132 514,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 342 038,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 351 288,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Totalt felleskostnader er kr 5.849,- pr. mnd og inkluderer felles bygningsforsikring, nedbetaling og renter fellesgjeld, varmtvann, trappevask, grunnpakke kabeltv/internett (Telenor), vedlikehold av fellesarealer og garasje, kommunale avgifter.

EIER

Stig Arne Skjerven Benitez Rebeca Wignall

Beskrivelse

PARKERING

Leiligheten disponerer en garasje i felles garasjeanlegg med mulighet for elbil lader. Den enkelte seksjonseier må selv bestille og betale egen tilkobling, via leverandør gjennom sameiet.

Carport og garasje kan ikke selges separat, bare leies bort.

Det er flere gjesteparkeringsplasser i sameiet, og ellers er det parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et grønt og hyggelig sameie på Jong, et meget stille og barnevennlig nabolag like utenfor Sandvika sentrum. Nærområdet byr på aktiviteter for alle aldre med flotte lekeplasser og fine asfalterte stier. Kort vei fra boligen finner man jorde med hester på sommerstid, hyggelige turstier og de to skogsholtene «Trollskogen» og «Lilleskogen» - alt innenfor en radius av 500 m.

Skole for barn i alle aldre er å finne innen 2 km fra døra, og det er et godt barnehagetilbud i lokalområdet. Blant skolene i nærheten finner man Jong skole for 1.-7. trinn (1 min i gangavstand) med Jongskollen barnehage rett ved siden av skolen. For de litt eldre er det kort vei til både Bjørnegård ungdomsskole og Sandvika videregående skole. Sandvika Videregående er en moderne skole som åpnet i 2006 og tilbyr en rekke linjer inne studiespesialisering, helse- og oppvekstfag og medier og kommunikasjon.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn og voksne i alle aldre. For de som er interessert i turgåing er det flotte turmuligheter med gode stier i nærliggende Tanumskogen og Vestmarka, samt i BI-parken rett ved Sandvika. For de som ønsker byliv ligger Sandvika med et av Nordens største kjøpesentre seks minutter gange fra boligen. Her finnes det meste av butikker og tjenester, samt restauranter og caféer, både på senteret og i byen. Andre fasiliteter i Sandvika er blant annet ODEON Kino, Bærum Bibliotek, Bærum kulturhus, elvepromenaden med spisesteder, Vinmonopolet, småbåthavn og fantastiske Kadettangen med stupetårn, badestrand og flotte turmuligheter på Kalvøya. Sistnevnte ligger ca. 15 minutters gangavstand fra leiligheten. Bærum Roklubb på Kalvøya tilbyr kurs for alle aldersklasser og det er flere flotte steder og øyer som kan nåes med kajakk eller båt. Det er 8 minutter å kjøre til Kirkerudbakken alpinanlegg, og det er også kort vei til Kolsås Alpinanlegg, som er det største alpinanlegget i Bærum og tilbyr flotte bakker, samt alpinks. De som er mer interessert i langrenn kan finne flere gode og snøsikre skiløyper i Vestmarka, kun en kort biltur unna.

Det er et godt offentlig kommunikasjonstilbud i kort avstand fra boligen. Sandvika er et trafikalt knutepunkt og har både togstasjon og bussterminal med avganger hele døgnet inkludert flytoget. Bybusslinjen 201 stopper utenfor stuevinduet, og det er ca. 12 minutters gangavstand til Sandvika Stasjon fra leiligheten med 8 avganger i timen til Oslo. Slepden togstasjon er enda nærmere med ca. 7-8 minutters gange. Herfra går linje L1 hvert kvarter. Dette toget stopper på alle stasjoner og går gjennom Oslo til Lillestrøm, samt mot Asker og Spikkestad i den andre retningen. Både barneskolen og barnehagen ligger på veien til Slepden stasjon - så her kan barna enkelt leveres på vei til jobb.

I Solhaugveien bor du med tilgang på alt man kan ønske seg i hverdagen og likevel i et rolig område. Dette er en leilighet og beliggenhet som passer like godt for unge barnefamilier som mer etablerte voksne.

TOMT

Eiet tomt, 9091 kvm

Fellesarealet er opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gangveier og pent beplantet med grøntarealer.

Det settes ut utemøbler på sommerstid, så her er det hyggelig å invitere til selskap og middager.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten består av entré, bad, vaskerom, kjøkken og tre soverom. Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca 6 m².

Leiligheten disponerer boder i underetasje som er oppmålt til totalt 6 m², fordelt på to boder. Ettersom man har inngangspartiet i denne etasjen er det meget enkel adkomst til bod og sykkelbod.

Garasje plass i felles garasjebygg medfølger.

Sameiet har også felles sykkelbod.

BYGGEMÅTE

Boligblokk over fire etasjer samt underetasje. Byningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av mur/betongkonstruksjoner. Skillende dekker av betongkonstruksjoner. Yttervegger med pusset mur, fasadeplater og teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp /membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse dB40. Vinduer og balkongdør med to-lags glass fra 2021. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Etasjeskiller - 3.etasje:

- Etasjeskille av betong. Følgende rom er målt: Stue og soverom 2.
- Kommentarer til TG2: Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i stue og 6 mm på soverom2.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp):

- Pipe fra byggeår. Peisovn i stue. Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
- Kommentarer til TG3: Ubrennbar plate under ildsted har ikke tilstrekkelig størrelse. Ubrennbar plate med tilstrekkelig størrelse må etableres.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

- Vannrør av kobber. Vanninntaksrør med rør-i-rør. Stoppekran plassert i felles trappegang og stoppekran på kjøkken. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
- Kommentarer til TG2: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.

Rom for varig opphold:

- I stue og soverom er takhøyden målt til 2,39 meter og på bad er takhøyden målt til 2,30 meter.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Automatsikringer installert for leiligheten i sikringsskap av elektriker i 2023, ifølge selger. Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag

anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.
- Kommentarer til TG2: Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Brann:

- Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Dører og vinduer:

- Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra 2021. Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra 2021.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

- Utgang fra stue til vestvendt balkong på 6 m². Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av betong og metall. Gulvoverflater av synlig betong. Balkongen har markise.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For nærmere beskrivelse om bebyggelsen henvises det til vedlagt takstrapp.

PRIMÆRROM

Primærrom: 92 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 98 kvm

Standard

STANDARD

Velkommen til Solhaugveien 86 B!

Dette er en lys og gjennomgående 4-roms med meget fin planløsning og god størrelse på samtlige rom.

Leiligheten har vindusflater på to sider som slipper inn godt med naturlig lys. Boligen har en flott beliggenhet med fin utsikt og ingen innsyn.

Stuen har naturlig plass til både sofagruppe og spisebord og har en koselig peis som varmer godt på kaldere dager. Herfra er det også utgang til solrikt, vestvendt balkong med usjenert utsikt. Videre inneholder boligen et romslig spisekjøkken, praktisk vaskerom i tilknytning til badet, samt tre gode soverom med garderobeløsninger.

I leiligheten ble alle vinduer, samt balkongdør skiftet i 2021. Det ble i 2021 gjennomført tilsyn av elektrisk anlegg, der alle avvik ble utbedret og tilsynet ble utkvittert og det ble installert markise på balkongen. Automtatsikringer ble installert i leiligheten av elektriker i 2023. Varmtvann er nå også blitt inkludert i felleskostnadene i forbindelse med at alle vannrør i sameiet ble

oppgradert/skiftet i 2023. Boligen ligger i et aktivt og veldrevet sameie med god vedlikeholdshistorikk, hvorav oversikt over arbeidene ligger vedlagt i eget skriv som kan lastes ned via salgsoppgaven, eller man kan lese mer under punktet "Sameie".

Leiligheten ligger i et grønt og hyggelig sameie på Jong og nærområdet byr på aktiviteter for alle aldre med flotte lekeplasser. Her bor du i et stille og skjermet område uten gjennomgangstrafikk. Jong skole og Jongskollen barnehage ligger et steinkast unna. Det er også gangsti ned til Sandvika Sentrum, så det tar kun få minutter å gå til dit.

Leiligheten disponerer en garasje i felles garasjeanlegg. Det disponeres også to kjellerboder.

Entré | Velkommen inn!

Her bor du fint til i gårdens 3.etasje. Det første som møter deg er en romslig hall med flislagt gulv og garderobeløsninger. Her er det også plass til f.eks. kommode/skjenk. Herfra har du direkte adgang til de resterende rommene i boligen.

Stue | Sosialt

Leiligheten har et lyst og hyggelig oppholdsrom med store vindusflater og usjenert utsikt mot vest. Leiligheten har heller ingen innsyn, samt nye vinduer + balkongdør fra 2021. Sentralt i rommet er det også en flott peis som varmer godt på kaldere dager. Her er det god plass til å innrede med både sofaseksjon, spisebord og annet tilhørende møblement.

Balkong | Solrikt

Fra stuen er det utgang til en koselig, usjenert og overbygd balkong på ca. 6 m². Her er det plass til lounge eller spisebord. Uteplassen vender hovedsakelig mot vest og byr på svært gode solforhold på både ettermiddag og kveld. På balkongen er det også markise fra 2021 som kan skygge for solen på de varmeste sommerdagene.

Kjøkken | Koselig

Boligen har et hyggelig kjøkken med kjøkkenøy og bardiskløsning ved vindu hvor du kan nyte morgensolen. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er fliser på veggen over kjøkkenbenken, samt benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp. Hvitevarene medfølger salget.

Soverom | Tre gode rom

Leiligheten byr på tre fine soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse med vindu ut mot balkongen. Her er det god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side og det er gode oppbevaringsmuligheter i flere garderobeskap. Herfra er det direkte adgang til vaskerommet og videre til badet. De to andre rommene egner seg utmerket som både barnerom, gjesterom og kontor - alt etter behov. Begge barnerommene er også innredet med garderobeskap.

Bad | Funksjonelt

Baderommet er flislagt og har varmekabler i gulv. Her er det

innredet emd vegghengt servantinnredning med dører, samt speil med overlys og stikkontakt på veggen over servant. Det er også dusjkabinett og vegghengt toalett. Avtrekksventil plassert på vegg. TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er direkte adkomst fra badet og inn til vaskerommet, og deretter inn til hovedsoverommet.

Vaskerom | Praktisk

Videre inneholder leiligheten er praktisk, flislagt vaskerom med gulvvarme. Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under laminat benkeplate. Benkeplaten kan enkelt benyttes for bretteing av klær og det er lagringsmuligheter i overskap. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger salget. Det er avtrekksventil plassert på vegg. TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Flere andre leiligheter har ved oppussing enten laget to separate bad, eller kombinert bad/vaskerom til et romslig bad. Konferer gjerne megler for løsninger.

Overflater:

- Gulvflater belagt med parkett, laminat og fliser i entré.
- Veggflater med malte flater.
- Himlingsflater med malte flater.

Kommentarer til TG2:

Kjøkken:

- Ventilasjon
- Vannrør
- Innredning

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest fra byggeår, samt ferdigattest for rehabilitering av vannledninger datert 2023.

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad og vaskerom. Peis i stuen.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energifarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Bærum kommune har ikke eiendomsskatt.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Før felles varmtvann hadde selger et strømforbruk på ca 15 000 KWH pr år. Forventet, ifølge leder i sameiet, å bli redusert med ca 30 % som følge av felles varmtvann i sameiet. Med andre ord vil fremtidig forventet årlig forbruk dermed ligge an til å bli 10 500 KWH med samme forbruk som selger hadde.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: OBOS05-98208190199

Type: A

Restgjeld: 925.895,-

Restløpetid: 9 år 7 md

Term pr år: 12

Rentekostnader: 6,95% Flyt

Lånenr.: OBOS06-98208231332

Type: A

Restgjeld: 13.582.962,-

Restløpetid: 29 år 7 md.

Term pr år: 12

Rentekostnader: 6,95% Flyt

Lånenr.: OBOS07-98208240889

Type: A

Restgjeld: 3.384.460,-

Restløpetid: 29 år 7 md.

Term pr år: 12

Rentekostnader: 6,95% Flyt

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 89598805

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 533 329,- Som sekundærbolig Kr. 5 826 650,-

SAMEIE

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

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet har en detaljert oversikt over vedlikeholdsprosjekter som er gjennomført. Se punkter nedenfor, samt "Sameiets vedlikeholdshistorikk" og "Større arbeider og reparasjoner i sameiet" som kan lastes ned fra salgsopp-gaven.

VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2022/2023:

- Ferdigstille registrering av sprekker i betongkonstruksjoner
- Rehabilitering av vannrør + felles varmtvannsanlegg
- Vurdere behov for lufting av ytterveggkonstruksjon for å unngå fuktskader
- Helsesjekk av alle store trær januar
- Fuktmåling i alle kjellere
- Oppfølging av sprekker i betong
- Kjøpt høytrykkspylerer til alle platåer
- Montering av nytt brannalarmanlegg med kobling til brannvesenet
- Ny låssylinder for Posten i 88C
- Utarbeidet ENØK-rapport via OBOS prosjekt
- Registrering av gamle, ikke brann-godkjente inngangsdører, pålagt de aktuelle seksjonseiere (4 stk) å skifte til godkjente dører innen utgangen av mars 2023
- Registrering av alle gamle vinduer/balkongdører i sameiet
- Maling av vegg i 4.etg alle oppganger, der hvor takstiger tidligere var montert
- Overmaling av tagging på sydlig fasade
- Spyling av delvis tett avløpsrør i 86A
- Reparasjon av skade i soilrør i 86A
- Nye parkbenker ved alle innganger
- OBOS prosjekt startet vurdering av fasadearbeid i 2008 for mulig sviktende ventilasjon
- Byttet leverandør av fakturering av ladeutgifter for elbiler
- Reseksjonering av garasjer/carporter i sameiet
- Alle tilfluktsrom klargjort for bruk og alt utstyr innkjøpt og lagret
- Utredning av støy fra vifter på taket
- Nye panelovner i alle fellesrom med gamle ovner
- Nummerering av alle carporter
- Nøkkelbokser i tavlerommet i 86A, til alle kritiske nøkler i

sameiet

- Hygrometre montert i alle fellesrom
- Montert P-forbudsskilt utenfor 88A
- Registrering av alle gamle sikringssskap og gitt tilbud om rimeligere oppgradering

Foretatte påkostninger de siste årene:

2021:

- Radonmåling utført i alle leiligheter i 1. og 2. etg
- Utslagsvask, frostfri varmtvannstank og blandebatteri montert i søppelrommet til 86B
- Ny takpapp på alle tak
- Nye metall beslag rundt alle piper og viftehus på taket.
- Skiftet vinduer i flere leiligheter (ikke alle vinduene i hver leilighet)
- El tilsyn i hele sameiet i alle leiligheter
- Registrering og oppfølging av sprekker i betongen

2020:

- Tilfluktsrommene ferdigstilt med 1. hjelpsutstyr, vannkanner, etc.
- Ferdigstilt ladeanlegg for elbiler i garasjene
- Tetting og brannsikring av kabelgjennomføringer mellom leiligheter og oppganger. Utført av Kolstad Elektro AS.
- Skifting av diverse låssylindere

2019:

- Tak over 90B grundig reparert pga lekkasjer opp gjennom årene - Nye LED-lamper i alle carporter
- Div el-vedlikehold etter el-tilsyn (hvert 3. år)
- Skiftet alle lufterventiler i kjeller (53 stk)
- Rep av pipeviftene i 90 A
- Skiftet låssylinder i inngangsdør 88 A, 88 C og 90 B
- Fått installert nye, automatiske strømmålere fra Hafslund i hele sameiet.

2018:

- Nedgravde søppelcontainere
- Installering av seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle fellesrom og oppganger med direkte kobling til brannvesenet (abonnement).
- Alle støpejernsgelendere ved alle oppganger pusset, rustbehandlet og malt
- Ny steintrapp mellom 86 og 88

2017:

- Vannlekkasjestoppere montert i nesten alle kjøkken
- Fuktmåling av alle kjellere (tørre)
- Reparasjon av skader på sydlig endevegg

2016:

- Kontrollert drenering og funnet denne tilfredsstillende, inkludert fuktmåling av kjellere
- Reparasjon og beisning av garasjene
- Montering av vannlekkasjestoppere på alle kjøkken
- Rehabilitering av soilrør og overvannsledning fra taket
- Fotografering av pipeløp, ingen feil funnet

PLANER FOR KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

- Bytte ut branndører i fellesareal

- Kontroll av kapasitet på stigeledninger
- Øke strømkapasiteten til sameiet
- Rehabilitering av ventilasjonsanlegget
- Følge opp og rehabilitere drenering hvis nødvendig
- Rehabilitering av balkonggulv
- Rehabilitering av pipeløp

Det må påregnes generelt vedlikehold av sameie.

Hele salgsoppgaven bør grundig gjennomgås av interessenten(e). I tillegg oppfordres interessenten(e) til å sette seg inn i alle relevante dokumenter fra forretningsfører, f.eks. vedtekter, årsberetning, eventuelle husordensregler m.m.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

Følgende medfølger salget:

- Hvitvarer - følger med (komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap/fryser)
- Samtlige taklamper medfølger

Alt av møblement i leiligheten kan medfølge/selges etter avtale.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning beslutes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 890 000,- (Prisantydning)

kr 319 524,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 209 524,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 1 094,- (Innflytingsgebyr)

kr 130 220,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 209 524,-))

kr 132 514,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 342 038,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 351 288,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller

kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 209 524,-) (Kr.53 790)

Tilrettelegging (Kr.16 900)

Visningshonorar (Kr.3 250)

Foto (Kr.4 500)

Grunnpakke eierseksjon inkl eierskiftegebyr (Kr.15 450)

Markedspakke 1 (Kr.21 900)

Oppgjør (Kr.7 500)

Overtagelse (Kr.3 250)

Totalt kr. (Kr.126 540)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

Det er avtalt at megler kan legge ut for følgende utlegg dersom nødvendig: fotograf, trykking av salgsoppgaver, takst osv. da disse faktureres direkte til selger fra leverandører.

OPPDRAGSNUMMER

36-24-0048

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid

å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. 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. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.
EIE Sandvika
Org. nr: 997288998
Kinoveien 9 A
1337 Sandvika
Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Elise Riise Johnsen

SAKSBEHANDLERE

Elise Riise Johnsen
EIE Sandvika
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 90 11 08 66 / E-post: erj@eie.no

DITT NYE
HJEM?























EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

















Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

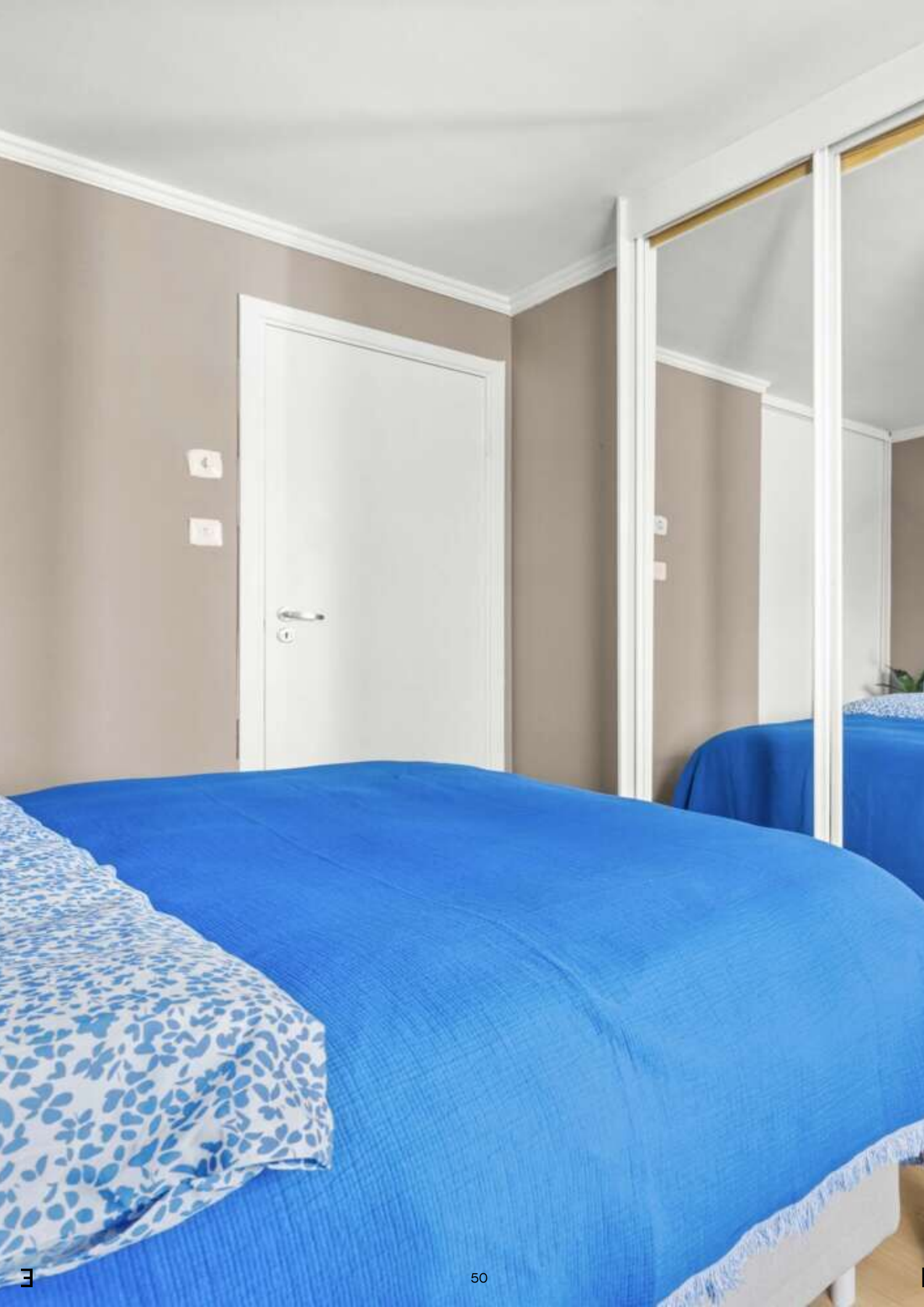




BOSCH























E

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling











王

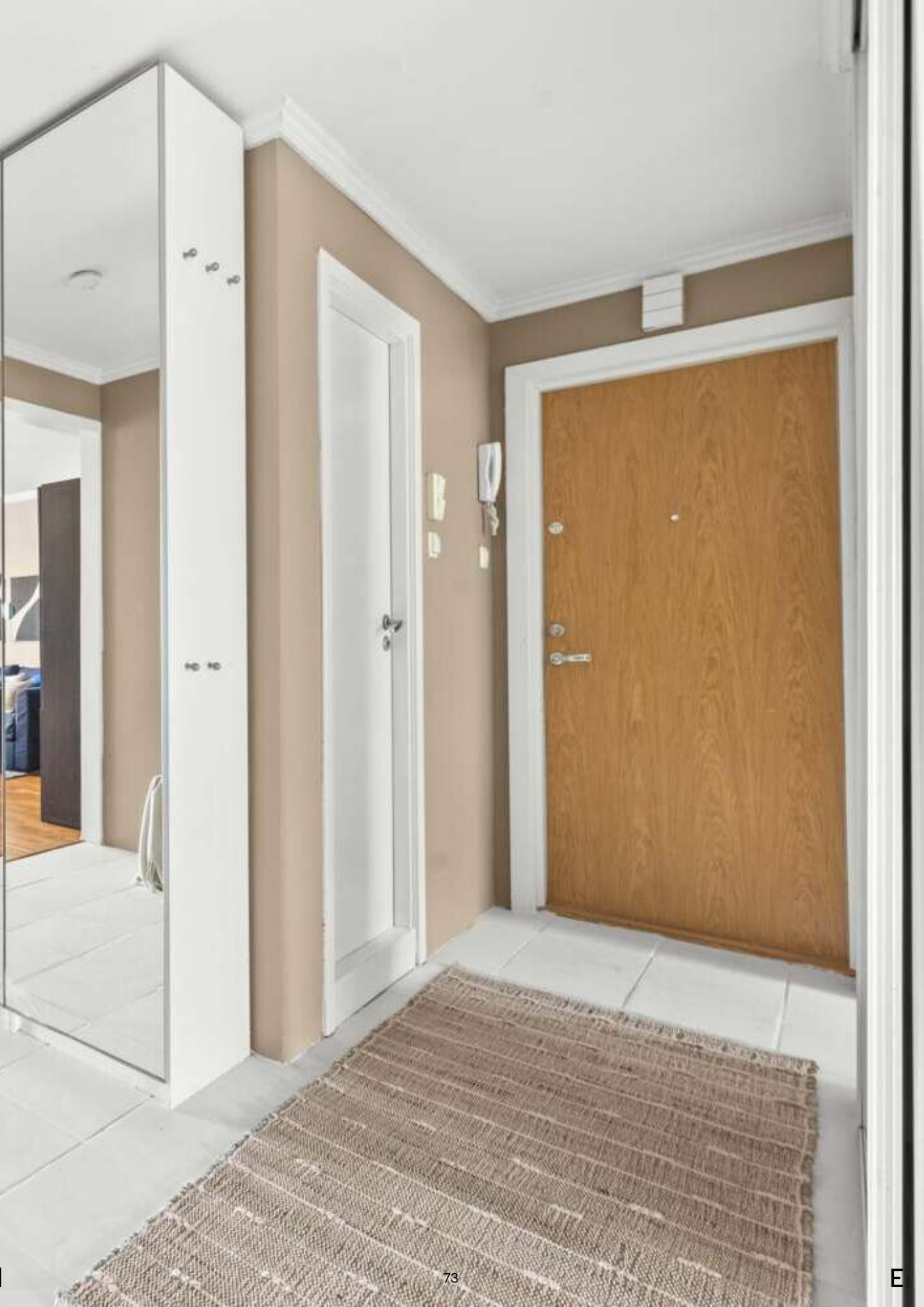
I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





































Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling











Spør
Track

R 10
15:44
Drammen 15:45
NSB - via Asker
15:49
The train has left Skøyen

L 1
16:01
Spikkestad 15:45
NSB - via Billingstad
Cancelled Asker - Spikkestad

Spør
Track
2

Spør
Track **1-2**
Tog retning Drammen
Trains to Drammen

Spor Track 1-2  

Spor Track 1-2  

Spor Track 3-4   

Spor Track 3-4   

Bilettery/Tickets







SANDVIK & STODMETER

McDonald's

Solhaugveien 86 B, 1337 SANDVIKA

Selveierleilighet - 3.etasje



Ordernr. 15056913

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



**Et boligsalg er to eller flere liv
som endres for alltid**

EIE speiler selger og kjøper™

EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER



Stig Arne Skjerven
Solhaugveien 86B leil:H0302
1337 SANDVIKA

Saksnummer	5207452
Pinkode	1801
Dokumentdato	09.11.2021
Kontrolldato	06.09.2021
Målnummer	7359992903745114
Inspektør	Per Terje Runar
Nettkunde	Stig Arne Skjerven

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 06.09.2021 i Solhaugveien 86B, 1337 SANDVIKA.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

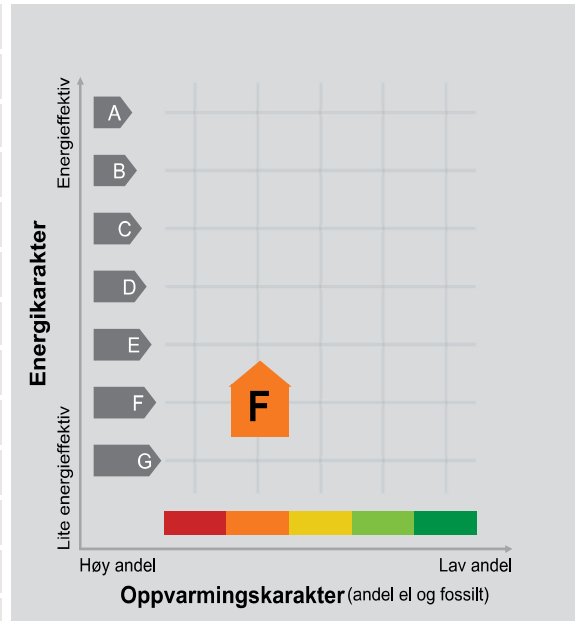
Spørsmål kan rettes til Rejlers Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon **95 82 30 00** mellom **09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5207452.

Med vennlig hilsen
Rejlers Elsikkerhet AS

Mustafa Yakici
Elsikkerhetsingeniør

ENERGIATTEST

Adresse	Solhaugveien 86B
Postnummer	1337
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	167
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6689469
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	1c2021c1-d4d5-4cf8-b934-dabf878df58d
Dato	21.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 10 765 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Fyr riktig med ved**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solhaugveien 86B
Postnummer: 1337
Sted: SANDVIKA
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0302
Dato: 21.05.2024 13:59:37
Energimerkenummer: 1c2021c1-d4d5-4cf8-b934-dabf878df58d

Kommunenummer: 3201
Gårdsnummer: 49
Bruksnummer: 167
Seksjonsnummer: 15
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6689469

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 snøsmelleanlegg 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 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: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0312 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3191384/21507573
Bestilling: C3 2023-05-31 (4) 53

Dato
31.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
914612	200	19.8.2022	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	49	167	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 935478715 Navn BÆRUM KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 940007801 Navn Asker og Bærum Boligbyggelag BA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 3024 Gnr 49 Bnr 167

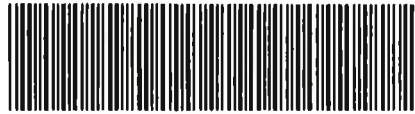
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Løpenummer for forretning: 613647212

Vedlegg: ja

Adresse Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Bruksenhe Adresse Postboks 385, 1301 SANDVIKA



Doknr: 914612 Tinglyst: 19.08.2022
STATENS KARTVERK

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.	Samelets 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))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens elerandel (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.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (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 samelet.	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 18/8-2020	Innsenderens underskrift 
-------------------	---

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i samelebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i samelebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Samelebrøken endres. Ingen andre endringer.

Garasjene tillegges de ulike seksjonene som tilleggsareal.

Ingen endringer i samelebrøken.

Ingen andre endringer.

* Kun de nevnte seksjonene mottar tilleggsdel bygg.
Dette overføres fra fellesareal.

Følgende s/n 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 søknadspiktig 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

18/8-20

Innsenderens underskrift

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	7. aug 12. 08. 20	[Signature]	LIV KRISTIN RABE-SELVING
36	— " —	[Signature]	ARNE B. AAS
23	— " —	[Signature]	JAN ERIK FREDRIKSEN

Dato: 18/8-20 Innsenderens underskrift: [Signature]

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»		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Jong 12.08.20	<i>[Handwritten signature]</i>	Liv Kristin Rabe-Selvig
— 11 —	<i>[Handwritten signature]</i>	ARNE B. AAS
— 11 —	<i>[Handwritten signature]</i>	FAN FRIK FREDRIKSEN

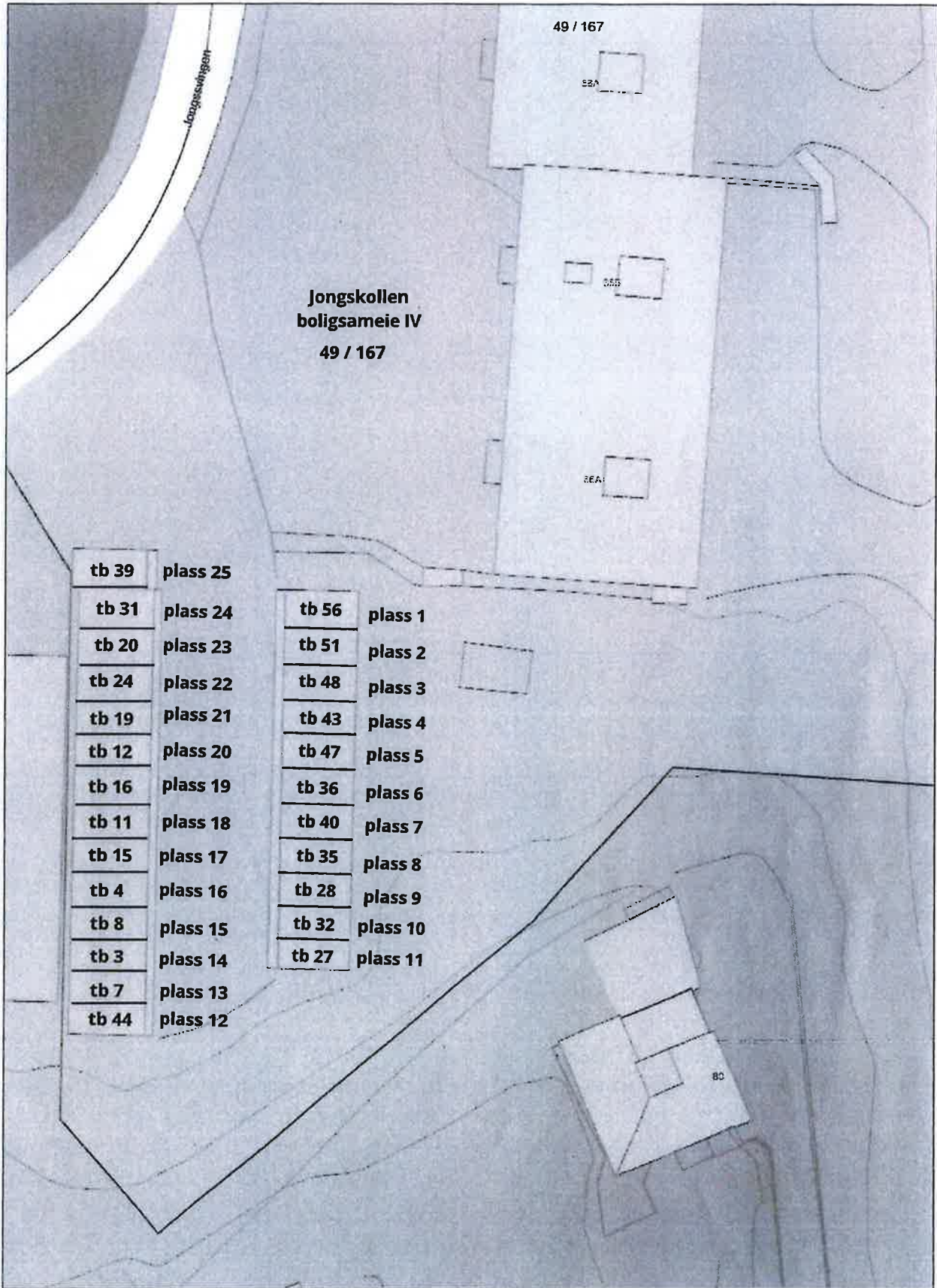
13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> 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 Aaltstad				

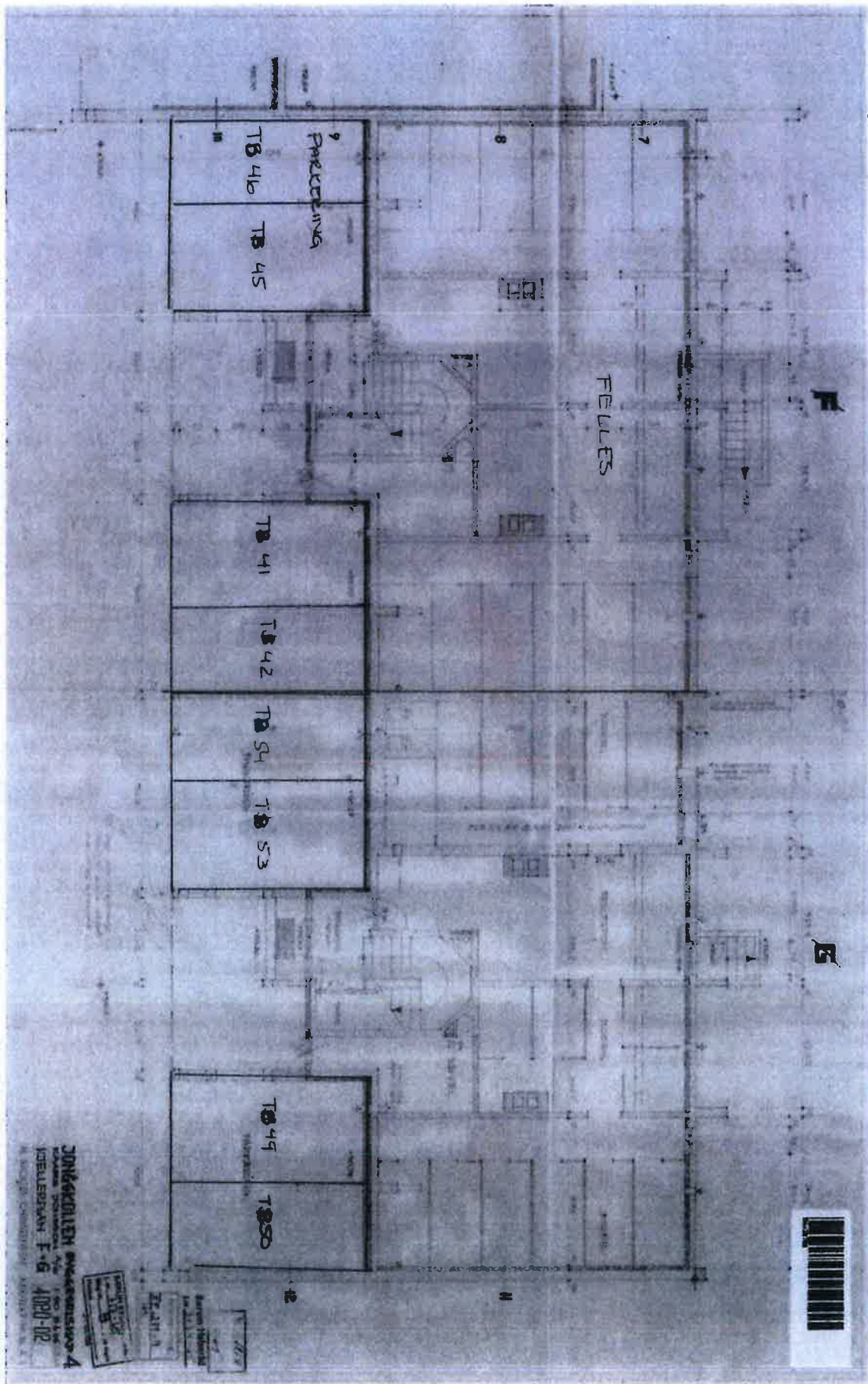
Dato	Innsenderens underskrift
18/8-20	<i>[Handwritten signature]</i>

Karanne Warp



Senterposisjon: 248912.9, 6647318.61
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 24.09.2020

0 2 4 6 8m



Jongsykkollen boligsameie 4
Solhaugveien 90
A

A

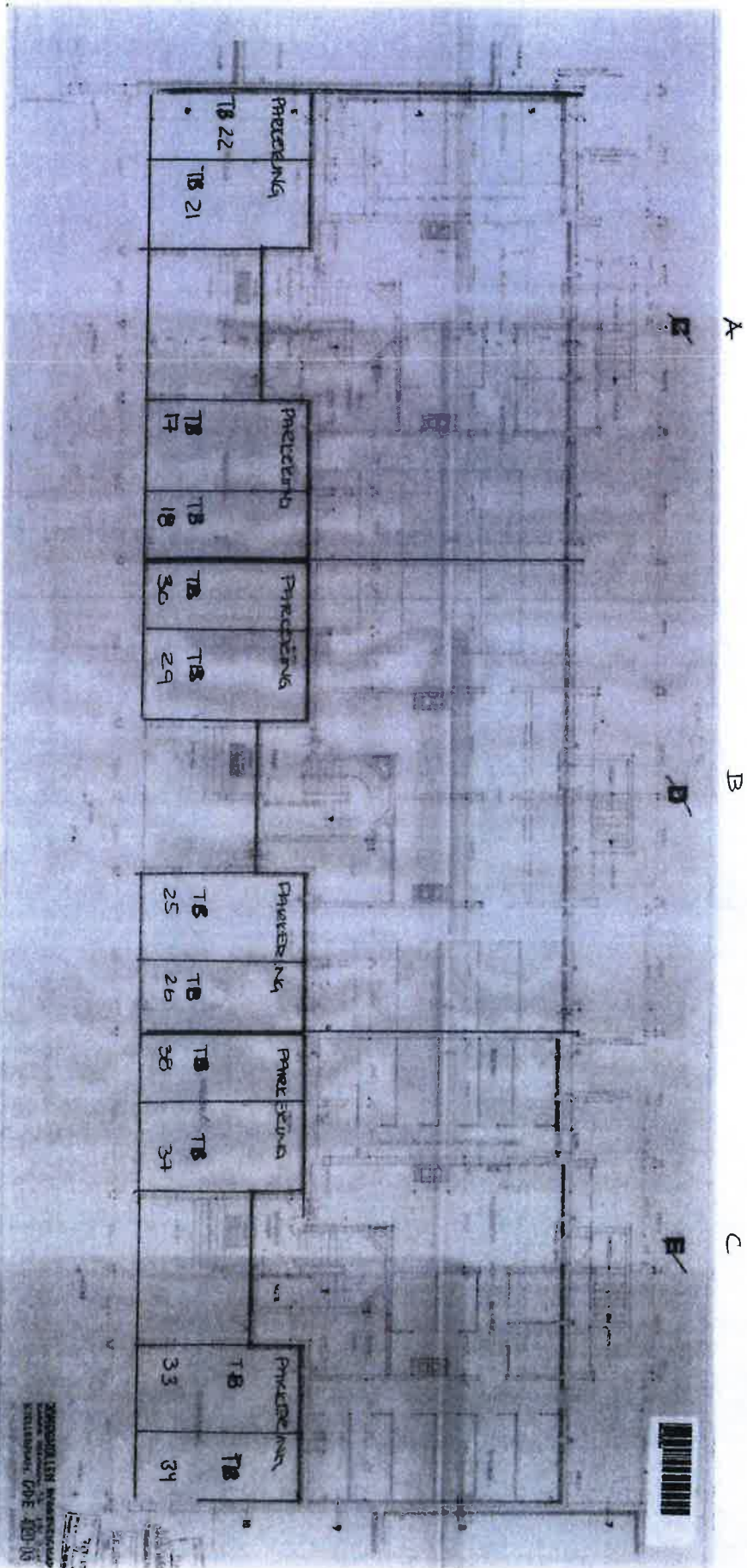
B

U. 4TG

JONGSYKKOLEN BOLIGSAMEIE 4
KARTVERKET
KJELLEREN F-6
1020-102

Jongsollen boligssameie 4
Solhaugveien 88
Oversiktsbilde av U. etg

U. ETG.



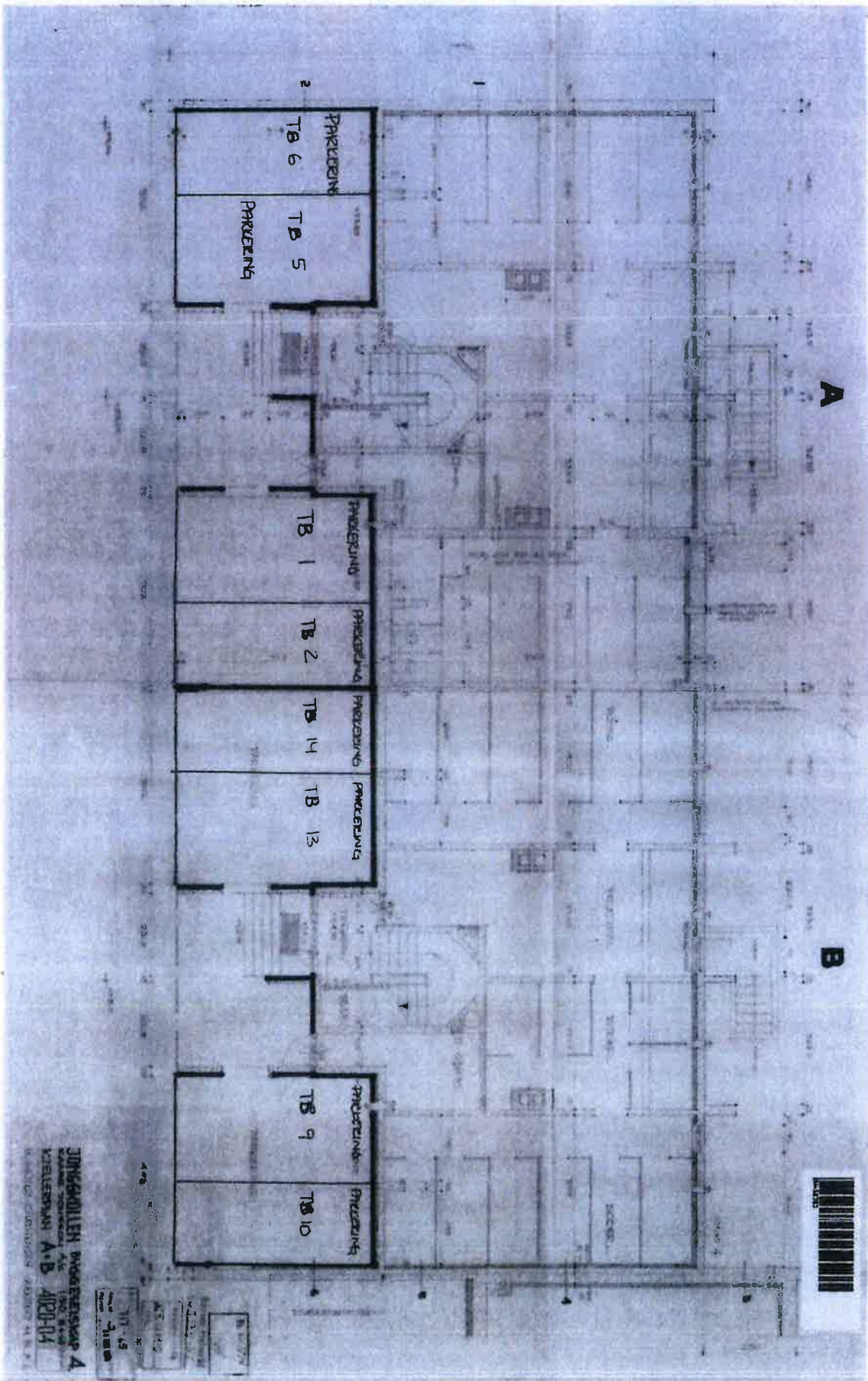
Jongsollen boligsameie 4
Solhaugveien 86

A

Oversiktsbilde U. etg

B

CARPORT OG BOBER U. ETG.



JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE 4
KJØLEPLAN A+B 4/20-04
KARTVERKET



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0312 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3191381/21507558
Bestilling: C3 2023-05-31 (4) 52

Dato
31.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 7	Embete: 100	Registrert: 2.1.1968	Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING
----------------------	-----------------------	--------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3024 BÆRUM	Gnr. 49	Bnr. 167	Fnr. 0	Snr. 0
---------------------------	-------------------	--------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

SKJØTE

Kjøpesummen kr. 1420,-
påseth originaldokumentet og kassert
den 2/11 - 1968
av *Bornshavn*Ebnr. 7
den 2/11 1968

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 Boligsam-eie" 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 statuttens § 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. Jørøl H.G. Wille

Det bekreftes at dette dokument er undertegnet av A/S Jongskollen Byggeselskap IV v/ Kaare Jonsson, E. Holbæk Jørøl og H.G. Wille i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Oslo, den

Ole Raadim
H.r.advokat

Statutter
for
Jongskollen Boligsameie

§ 1

Samtlige undertegnede sameiere går herved med i et sivilts 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 oppførte bygg: kjeller med tilfluktsrom m.v., oppganger, carporter og parkeringsplasser.

§ 2

Selskapet ledes av et styre bestående av 3 personer, valgt av et sameiermøte som blant de valgte utpeker formannen.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører 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 sameiermøtet ansatt forretningsfører.

§ 3

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtetets bestemmelser.

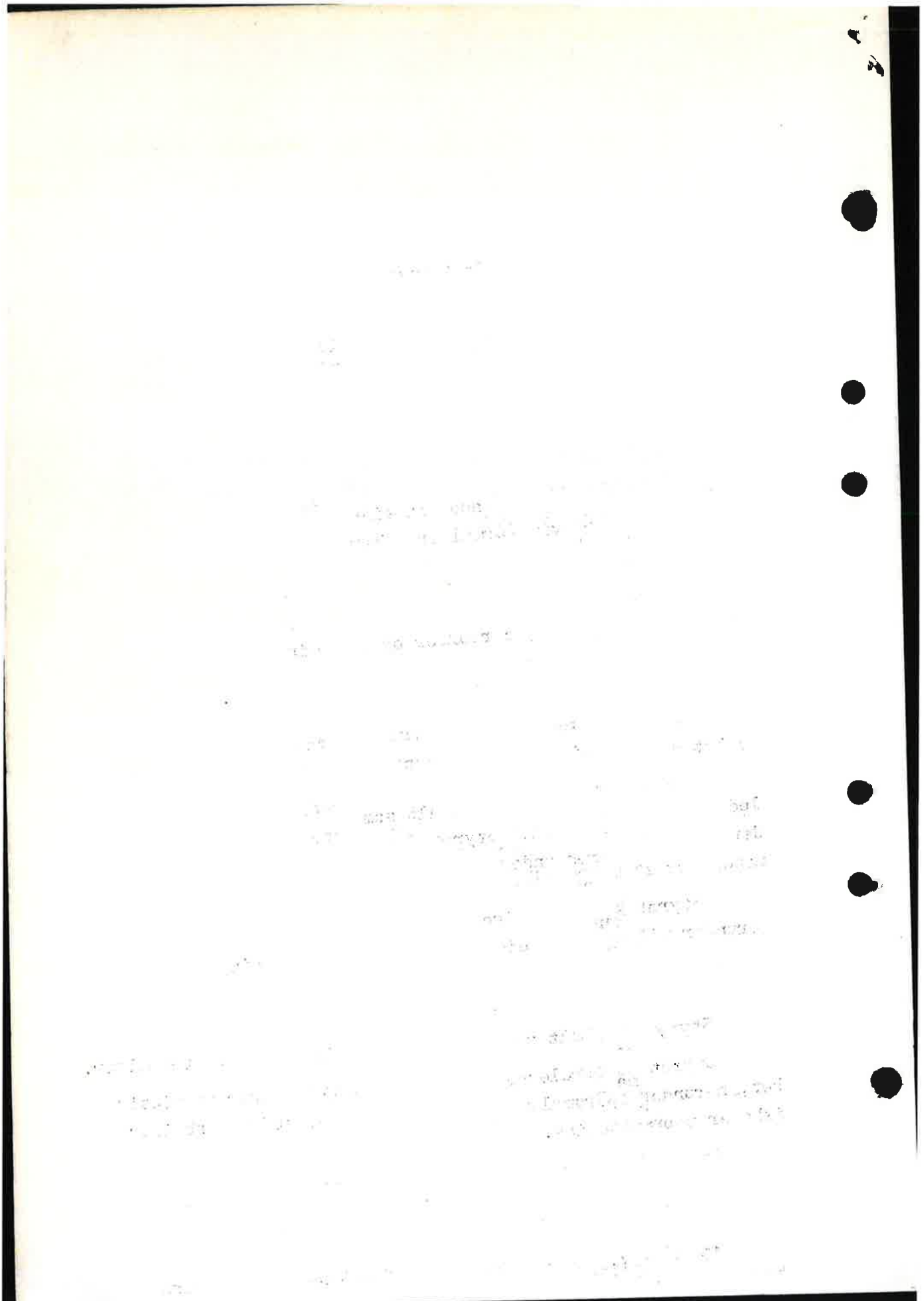
Styret må forelegge sameiermøtet alle saker av viktighet, herunder spørsmålet om foretagelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige.

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 søkes utlignet i en fast månedlig sum.



Andre utgifter søkes innkrevet ved bidrag som fordeles over hensiktsmessig periode. Større utgifter bør forhåndsvarsles før utligning skjer.

Utligning skal skje med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlige tap.

§ 5

Styret besørger ført ordentlig regnskap over driften. Årsregnskap sendes deltagerne uoppfordret, sammen med nødvendige oppstillinger for selvangivelsen.

Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor.

§ 6

Sameiermøtet innkalles årlig med en ukes varsel til gjennomgåelse av årsregnskap, til valg av styre og til behandling av de i innkallelsen nevnte saker.

Ekstraordinært sameiermøte kan av styret innkalles med 3 dagers varsel til behandling av bestemte saker. 5 sameiere kan kreve at det innkalles til slikt møte.

Innkallelse skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser.

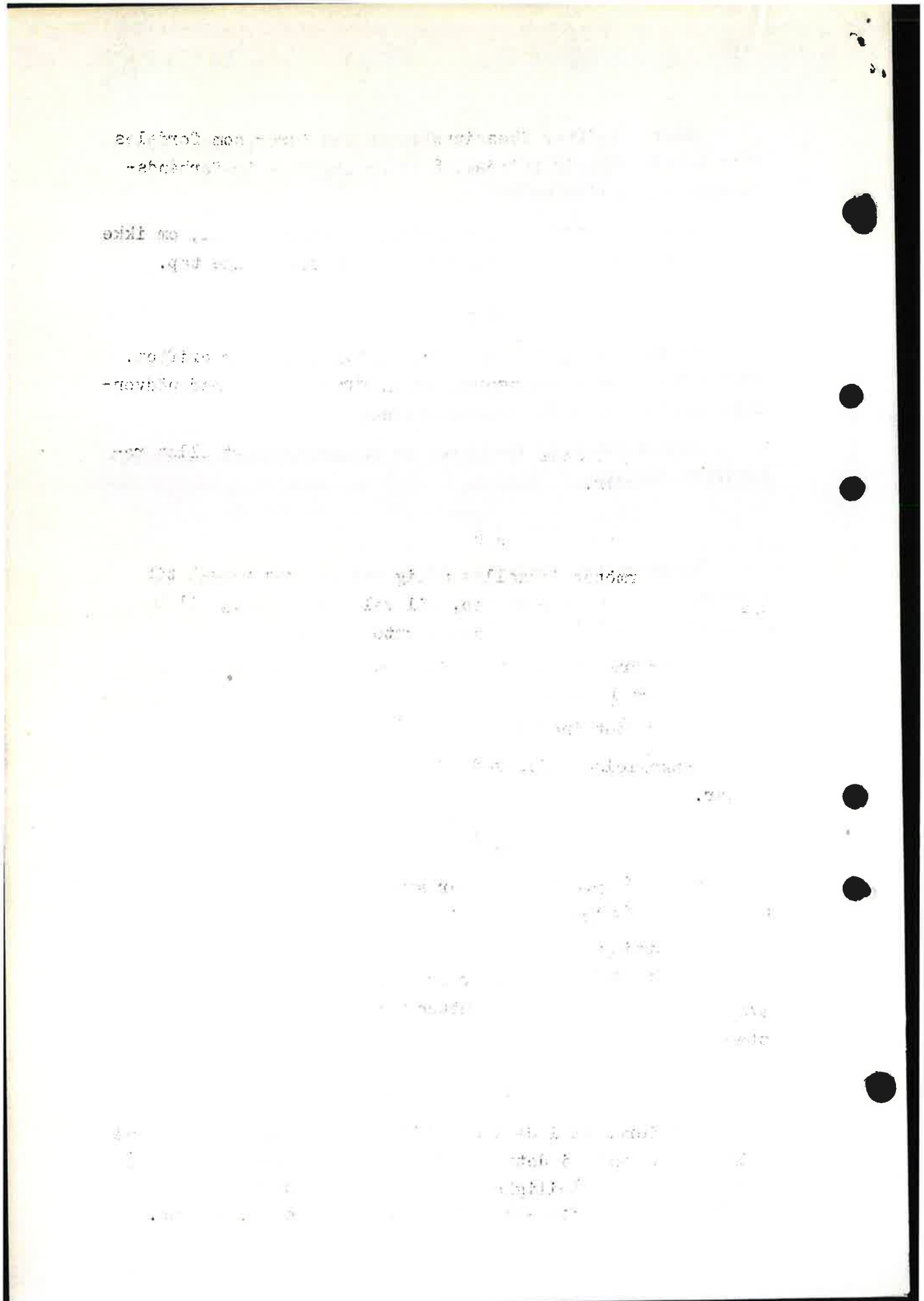
§ 7

På sameiermøtet har hver sameier like mange stemmer som det antall leiligheter han disponerer.

Beslutningene fattes med simpelt flertall. For beslutning om vedtektsforandringer og oppløsning av selskapet kreves $3/4$ flertall både blant de møtende 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 tilhørende deltagerinteresse i selskapet.



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.

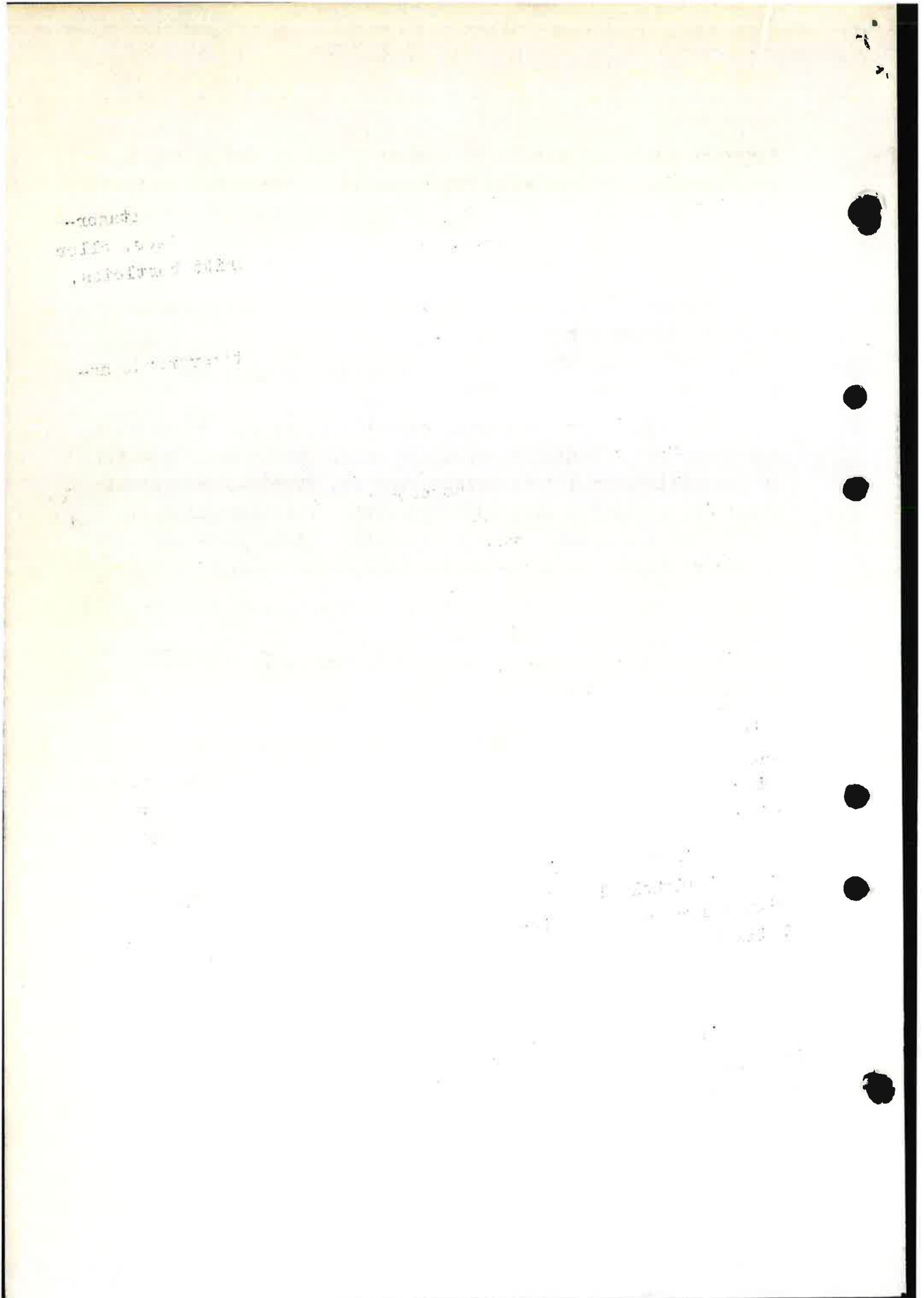
Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser, for eksempel husordensreglene som er inntatt som bilag i prospektet for Jongskollen Boligsameie og som inngår som et ledd i disse statutter, kan andelseiere som ikke sørger for at den som disponerer leiligheten eller er gitt adgang til denne avholder seg fra 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.

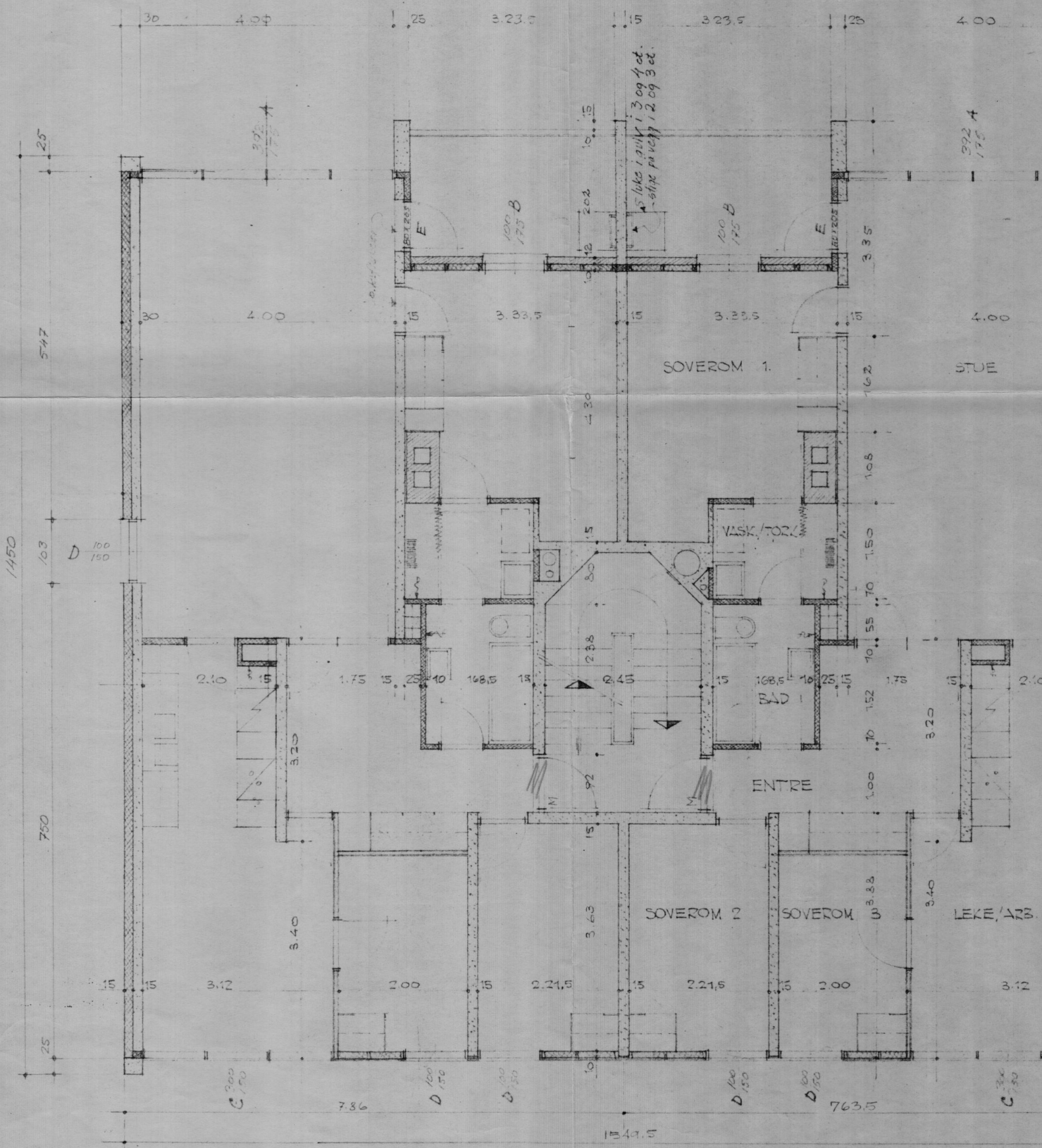
Oslo, den



9.9.1.
9.9.2.
4.

A

7.7.7.
4.9.1.



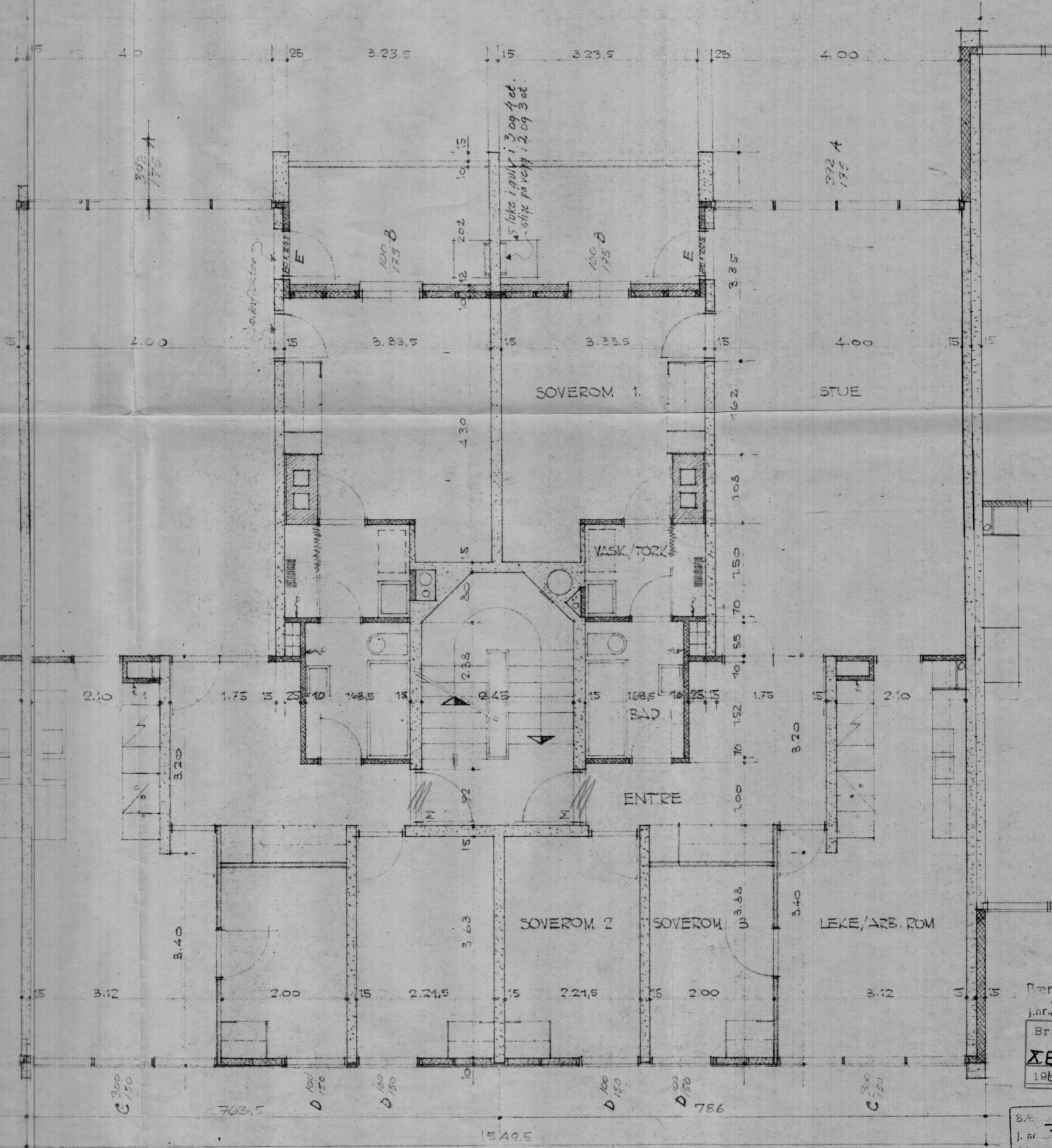
0.000,5
1.9.02.1.

B

7.7.77
4.9.02.1.



DH+38766



Per
j.nr.
Br
X
106

B.A.
J. nr.
Bilag nr.
Mottatt

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Solhaugveien 86 B
1337 SANDVIKA
Gnr./Bnr.: 49/167
Seksjonsnr. : 15
Bærum kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 98 m²

Totalt bruksareal (BRA): 98 m²

Befaring

Befaringsdato: 15.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Henrik Huso

Mobil: 99225624

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.05.2024
Referansenummer	15056913
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0048
Hjemmelshaver/selger	Stig Arne Skjerven/Benitez Rebeca Wignall
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	21 °C
Rapportdato	17.05.2024 09:58

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Solhaugveien 86 B
Postnummer/sted	1337 SANDVIKA
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	49/167
Seksjonsnr.	15
Tomt	Eiet tomt: 9091 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1968		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Jongskollen boligsameie IV, beliggende på Sandvika i Bærum kommune. Sameiet består av 56 seksjoner og har felles tomteareal. Tomtearealet er opparbeidet med blant annet asfalterte innervier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligblokk over fire etasjer samt underetasje. Byningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av mur/betongkonstruksjoner. Skillende dekker av betongkonstruksjoner. Yttervegger med pusset mur, fasadeplater og teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp /membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse dB40. Vinduer og balkongdør med to-lags glass fra 2021. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Leiligheten ligger i byggets tredje etasje med adkomst via felles trappegang med calling anlegg. Leiligheten består av entré, bad, vaskerom, kjøkken og tre soverom. Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer to boder i underetasjen, samt en garasjeplass i felles garasjerekke.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	10	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller - 3.etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Selveierleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3.etasje	92			92	6
	Entré, bad, vaskerom, kjøkken, stue og tre soverom.				Balkong
Underetasje		6		6	
		To boder			
SUM	92	6		98	6
Total bruksareal: 98 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Balkongen er oppmålt til 6 m² (TBA).

Boder i underetasje er oppmålt til totalt 6 m² (BRAe), fordelt på to boder.

Garasjeplass i felles garasjerekke.

Leiligheten inneholder 92 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling med malt flate. Vegghengt servantinnredning med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber og metall. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert på vegg.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov. Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Slukets tilkomstmulighet for rengjøring. Tilkost til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende. Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. En del av spyleknapp på toalettet fungerer ikke. Utbedring bør påregnes. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett/badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Vaskerom

Vaskrom fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Veggflater med malte flater. Himling med malt flate. Vegghengt benkeplate og overskap. Vannrør av kobber og metall. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert på vegg. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekketfunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Belegg på hyller flasser delvis av. Utbedring kan iverksettes ved behov. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.


Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

 Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

 TG 2 Ventilasjon | Glassplate på kjøkkenventilator mangler og viften starter ikke når den trekkes ut. Dermed fungerer ikke avtrekksviften som normalt og det er mangler på ventilatoren. Avtrekksvifte bør repareres/utbedres.

Vannrør | Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Innredning | Det er observert avflassing/slitte flater, samt noe svelling i benkeplate under oppvaskkum. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, laminat og fliser i entré. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Slette innerdører og innerdør med glassfelt. Naturlig ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2 Overflater gulv | Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er gliper mellom enkelte gulvbord på soverom 1 og i stue. Usikker årsakssammenheng. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Deler av gulvoverflater bærer preg av egeninnsats/ufaglig utførelse.


Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Pipe fra byggeår. Peisovn i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen - Annet
	Informasjon Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
 TG 3	Ildsteder inne i boligen Ubrennbar plate under ildsted har ikke tilstrekkelig størrelse. Ubrennbar plate med tilstrekkelig størrelse må etableres. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000




Etasjeskiller - 3. etasje

Etasjeskille av betong.
Følgende rom er målt: Stue og soverom 2.

 TG 2	Skjevhetmåling Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i stue og 6 mm på soverom2.
---	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør med rør-i-rør.
Stoppekran plassert i felles trappegang og stoppekran på kjøkken.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Hovedstoppekran Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.
 TGIU	Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

I stue og soverom er takhøyden målt til 2,39 meter og på bad er takhøyden målt til 2,30 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei


Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang.

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra 2021.

Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra 2021.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 9 m2. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av betong og metall. Gulvoverflater av synlig betong. Balkongen har markise.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 06.09.2021.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 08.05.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfagkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfagkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

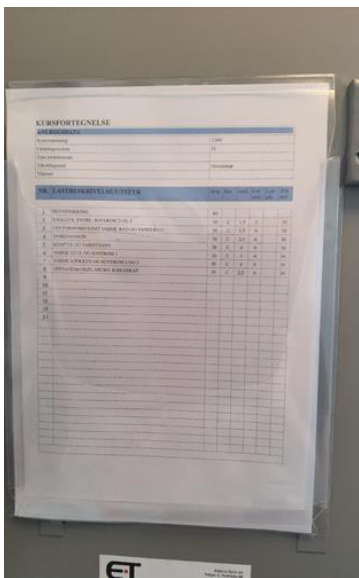
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240048		
Adresse	Solhaugveien 86 B				
Postnr.	1337	Sted	SANDVIKA		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	89598805		
Selger 1 Fornavn	Stig	Etternavn	Arne Skjerven		
Selger 2 Fornavn	Benitez	Etternavn	Rebeca Wignall		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Vennligst send e-post så ettersender jeg oversikt fra sameiet på alle arbeider som er relevant i forhold til dette. Alt arbeid skal være gjort av fagarbeider

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vennligst send e-post til stig.arne.skjerven@mfa.no for å etterspørre dette

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar Tilsyn av el-anlegget gjennomført. Avsluttet i nov 2011, saksnr 5207452. Rejlers Elsikkerhet AS

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar Ladeanlegg i sameiet, ikke spesifikt på de enkelte boliger

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Resultatet i sameiet viste resultat langt under grenseverdiene iflg leder for sameiet

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Leder for sameiet har oversikt over hvilke utbedringer som er gjort de siste årene. Dette kan gjøres tilgjengelig ved ønske

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Oversikt over alle arbeider i sameiet vil bli oversendt, vennligst oppgi e-post som dette skal sendes til så sender jeg dette. Min e-post er stig.arne.skjerven@mfa.no

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Vennligst send tilbud på aktuell pris på boligselgerforsikring, som vi er svært interessert i høre prisen på i vårt konkrete tilfelle.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Sandvika Eiendomsmegling AS
EIE Sandvika v/Charlotte Gjeffe
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA
E-post: WM264_3001534@usermail.webmegler.no

7802180

6984/15

09.05.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.05.2024.

Boligselskap: 6984, Jongskollen Boligsameie Iv
Organisasjonsnr: 976.108.671
Eier: Stig Arne Skjerven Rebeca Wignall Benitez
Leieobjekt: 15
Seksjonsnummer: 15
Adresse: Solhaugveien 86 B, 1337 SANDVIKA
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 89598805.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 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.
- Vedtak på årsmøtet 2019 om å seksjonere seksjonene og garasjene som tilleggsareal. Kontakt styret eller rådgiver.
- Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 26 % fra 01.02.2024 som følge av totalrenovering av rør samt installasjon av felles varmtvann
- Styret har vedtatt å redusere felleskostnadene med - 6,58 % som følge av revidering av rør prosjekt. De totale kostnadene ble lavere enn først antatt

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (09.05.24)
* OBOS05-98208190199 A		925.895,-	9 år 7 md.	12		Flyt	6,95%
* OBOS06-98208231332 A		13.582.962,-	29 år 7 md.	12		Flyt	6,95%
* OBOS07-98208240889 A		3.384.460,-	29 år 7 md.	12		Flyt	6,95%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.849,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	878,-	6.180,-	0,-	305.074,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS05-98208190199	16.534,-	198,-
* OBOS06-98208231332	242.553,-	1.613,-
* OBOS07-98208240889	60.437,-	402,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 320.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

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.

Kontaktinformasjon:

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

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 de 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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@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.

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

13. mars 2024 kl. 14:58, Jongskollen??.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Engangsgodtgjørelse i forbindelse med rør-prosjekt
8. 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 forslåtte møteleder 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Magnus Hager foreslått. Protokollvitner blir valgt på møtet

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av tidligere opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 6984 - Årsrapporten.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 169.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 169.000,-

Sak 7

Engangsgodtgjørelse i forbindelse med rør-prosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årets styreperiode har vært hektisk for styret grunnet rør-prosjektet. Det har gått med mange timer utover hva man kalle et "normalt styreår" for følge opp prosjektet, hvor enkelte medlemmer har bidratt ekstra.

Thomas Winter Winther Lieungh bidratt med regnskap og budsjett i år og brukt mange timer på oppgjøret etter prosjektet med vannrørene.

Liv Kristin Rabe-Selvåg har lagt ned et større antall timer ekstraarbeid i forbindelse med oppfølging av alle aktører som har vært involvert i prosjektet med vannrørene i 2023.

Styret ønsker derfor å legge frem forslag for årsmøte om at Thomas og Liv Kristin mottar henholdsvis kr 5.000,- og kr 20.000,- for sin ekstrainsats i forbindelse med rør-prosjektet.

Styrets innstilling

Thomas Winther Lieungh har gjort en ekstraordinær innsats i forbindelse med regnskap og budsjett i år og brukt mange timer på oppgjøret etter prosjektet med vannrørene. Hans finregning gjorde at vi klarte å få fellesutgiftene ned på kr 5849 pr mnd. Uten denne innsatsen hadde de vært 3-400 kr mer pr mnd.

Liv Kristin Rabe-Selvåg la ned et større antall timer ekstraarbeid i forbindelse med prosjektet med vannrørene i 2023. Se timeliste med overslag over forbrukt tid

Forslag til vedtak

Thomas og Liv Kristin mottar henholdsvis kr 5.000 og kr 20.000,- for sin ekstrainsats

Vedlegg

2. Timeliste ekstra arbeid i forbindelse med rørprosjektet.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Birger Aas
- Kari Wischmann

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander Sabella
 - Thomas Winter Lieungh
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Liv Kristin Rabe-Selvåg	Solhaugveien 86 A
Styremedlem	Arne Birger Aas	Solhaugveien 88 C
Styremedlem	Alexander Sabella	Solhaugveien 90 B
Varamedlem	Jan Erik Fredriksen	Solhaugveien 88 A
Varamedlem	Thomas Winter Lieungh	Solhaugveien 90 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

Gårds- og bruksnummer:

49 167

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

Jongskollen Boligsameie IV har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

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.

Eierskifter i 2023

Det har vært foretatt 2 - to - eierskifter i sameiet i 2023. Salg /overdragelse /utleie av seksjon skal meldes til styret i god tid før det skjer.

VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2022

- Byttet felleladeren for elbiler på garasjevegg. Garantisak.
- Registrert alle inngangsdører til leiligheter mht brannklasse. Fant fire dører som ikke tilfredstilte kravene (B30), disse har seksjonseiere nå skiftet ut.
- Helsesjekk av alle store trær.
- Ny terrengavslutning mot grunnmur på hagesiden
- Fasadevask av vest- og østvegg
- Rehabilitering av nedre del av fasade på østsiden, grunnet feil utført arbeid i 2008
- Utskifting av kaldtvannsrør
- Etablering av anlegg for felles varmtvann
- Nummerering av alle carporter
- Reparert feil (Rust) på soilrør i 86A. Oppstått pga feil montering av rottestoppere. Garantisak med Proline
- Bygget(flyttet) to nye kjellerboder i 88B pga ny sentral for varmtvann krevde mer plass
- Nye låssylindere i søppelrommene til 88A + 88C, slik at kun beboere fra 88B kan bruke disse rommene.
- Sykkellager for 88B flyttet til søppelrom i 88A + 88C
- Nye doble vannstoppere i alle kjøkken som ikke hadde dette fra før
- Reparert rekkverk på fasade syd

1. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2024

- Utarbeide ny vedlikeholdsplan
- Vurdere nødvendigheten av og eventuelt gjennomføre å bytte ut branndører i fellesareal
- Videofilming av pipeløp og sjekk av pipenes ytre tilstand (murspekk)

2. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

Avventes til ny vedlikeholdsplan er utarbeidet

Jongskollen 06.02.2024

Liv Kristin Rabe-Selvåg, styreleder

Styret i Jongskollen Boligsameie IV

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forklaring til vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at lån ikke fremkommer som en driftsinntekt i regnskapet, men i balansen under langsiktig gjeld, se note 17.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at alle kostnader fra rørprosjektet har påløpt raskere enn ventet da fremgangen har vært god.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble budsjettet med fullt låneopptak i en omgang, mens det i praksis ble gjennomført delutbetalinger for å forhindre rentekostnader på ubenyttet gjeld.

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.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr - 5.777.037,-. Beløpet er kun et øyeblikksbilde av sameiets disponible midler på ovennevnt tidspunkt. På dette tidspunktet påløp det store kostnader til rørfornyingsprosjektet. Et mer reelt bilde av sameiets vises i etterkant av rørfornyingsprosjekt, eksempelvis var arbeidskapitalen 29.02.2024 kr 1.095.355,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7.600.000,- til resterende arbeid for rørfornyingsprosjekt. På bakgrunn av god fremdrift har disse kostnadene allerede påløpt i 2023 regnskapet. Det vil dermed ikke påløpe kostnader som budsjettet i 2024 til rørforsjektet.

Styret har ingen større vedlikeholdsplaner for 2024, men det er bestilt en ny vedlikeholdsplan fra OBOS-prosjekt. Slik at styret kan danne oversikt over vedlikeholdsbehovet på lengre sikt.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Bærum kommune har varslet en gjennomsnittlig økning av kommunale avgifter på rundt 20 %. Dette er hensyntatt i budsjettet for 2024

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Videre har styret registrert vesentlig endring i energi effektivitet grunnet utskiftning til fellesvarmtvann. Dette vil naturligvis resultere i besparelser for den enkelte beboer. Helt konkret kommer det av at strømkostnader til varmtvannsbereder nå er overført fra den enkelte beboer over til sameiet og kreves inn som en del av felleskostnader. Endring til fellesvarmtvann har også medført at sameiet har fått tildelt en forbedret energi klasse, fra rød G til rød F.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jongskollen Boligsameie IV.

Lån

Jongskollen Boligsameie IV har lån i OBOS-banken. Gjelden har som tidligere varslet økt som følge av rørfornyingsprosjektet, men låneopptaket er lavere enn først varslet. Styret har også slått sammen eldre lån for å forbedre likviditet og danne forutsigbarhet.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økningen av felleskostnader på 26 %, derimot har en revisjon av rørfornyingsprosjektet i ettertid avdekket at felleskostnader kan reduseres med kr 412,- (6,6 %). Bakgrunnen er som nevnt ovenfor at behov for lån var lavere enn først antatt samt energi besparelser. Reduksjonen av felleskostnader vil dermed fremkomme som et negativt avvik for inntekter i årsregnskapet 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 20. februar 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
ORG.NR. 976 108 671, KUNDENR. 6984

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 339 168	3 141 768	3 339 000	4 135 000
Ladeinntekter EL-bil		2 789	0	0	0
Andre inntekter	3	55 404	46 818	6 000 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 397 361	3 188 586	9 339 000	4 135 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 797	-30 668	-27 213	-30 000
Styrehonorar	5	-56 252	-45 600	-161 500	-169 000
Avskrivninger	13	-40 690	-3 408	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 500	-11 625	-10 000	-11 000
Andre honorarer		-110 410	-100 378	-31 500	-31 500
Forretningsførerhonorar		-104 755	-100 713	-105 900	-111 500
Konsulenthonorar	7	-1 018 030	-371 647	-113 000	-260 000
Drift og vedlikehold	8	-14 680 957	-713 689	-6 365 000	-7 976 000
Forsikringer		-197 916	-178 536	-197 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-402 793	-372 325	-415 000	-479 900
Ladekostnader EL-bil		-5 491	-5 365	0	0
Energi/fyring		-95 436	-88 217	-90 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-338 287	-305 498	-325 500	-364 495
Andre driftskostnader	10	-332 203	-285 997	-373 000	-373 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 416 518	-2 613 665	-8 214 613	-10 191 395
DRIFTSRESULTAT		-14 019 158	574 921	1 124 387	-6 056 395
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	49 141	21 999	0	0
Finanskostnader	12	-346 073	-185 495	-418 000	-1 304 544
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-296 932	-163 496	-418 000	-1 304 544
ÅRSRESULTAT		-14 316 090	411 425	706 387	-7 360 939
Overføringer:					
Udekket tap		-14 316 090	0		
Reduksjon udekket tap		0	411 425		

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
ORG.NR. 976 108 671, KUNDENR. 6984

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	566 252	606 942
Aksjer og andeler	14	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		566 552	607 242
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 497	4 764
Kundefordringer		0	1 094
Forskuddsbetalte kostnader		99 778	80 175
Andre kortsiktige fordringer	15	56 041	0
Driftskonto OBOS-banken		1 014 449	130 404
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 816	4 872
Sparekonto OBOS-banken		25 432	1 500 197
SUM OMLØPSMIDLER		1 211 013	1 721 506
SUM EIENDELER		1 777 566	2 328 748
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-16 564 211	-2 248 122
SUM EGENKAPITAL		-16 564 211	-2 248 122
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 353 726	3 754 922
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 353 726	3 754 922
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 845	43 711
Leverandørgjeld		6 894 026	768 718
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500.000,-)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	7 443	7 441
Påløpte renter		46 234	1 203
Påløpte avdrag		15 398	0
Annen kortsiktig gjeld	19	105	874
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 988 051	821 947

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 777 566	2 328 748
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bærum, 15.02.2024

Styret i Jongskollen Boligsameie IV

Liv Kristin Rabe-selvåg /s/

Arne Birger Aas /s/

Alexander Sabella /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 339 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 339 168

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd energirapport	55 404
SUM ANDRE INNTEKTER	55 404

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 030
Påløpte feriepenger	-105
Arbeidsgiveravgift	-23 662
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 797

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 56 252. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 052, jf. noten om andre driftskostnader. Styreleder har fått utbetalt kr 110.410,- utover styrehonoraret på kr 56 252,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-993 233
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 647
Humid AS	-17 200
Prosjekt Forvaltning AS	4 050
SUM KONSULENTHONORAR	-1 018 030

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bærum kommune, Plan og bygningstjenester (byggningsgebyr)	-6 600
Tore Orvei AS	-13 364 150
AS Hibas	-59 447
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-13 430 197
Drift/vedlikehold bygninger	-981 332
Drift/vedlikehold elektro	-53 834
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-160 666
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 685
Kostnader dugnader	-2 243
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 680 957

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-207 026
Feieavgift	-10 962
Renovasjonsavgift	-184 806
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-402 793

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 537
Diverse leiekostnader/leasing	-10 206
Driftsmateriell	-5 715
Lyspærer og sikringer	-8 723
Renhold ved firmaer	-65 379
Snørydding	-149 438
Andre fremmede tjenester	-17 367
Kontor- og datarekvisita	-3 022
Trykksaker	-351
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 080
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 052
Andre kontorkostnader	-5 543
Porto	-60
Kontingenter	-14 000
Gaver	-30 601
Bank- og kortgebyr	-3 131
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-332 203

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 315
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 431
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	891
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 504
SUM FINANSINTEKTER	49 141

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-143 024
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-77 580
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-54 489
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 515
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 210
OBOS-banken	-13 309
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-14 946
SUM FINANSKOSTNADER	-346 073

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2022	610 350	
Avskrevet tidligere	-3 408	
Avskrevet i år	-40 690	
		566 252
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		566 252
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-40 690

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		-500
Dobbel utbetaling utlegg (tilbakebetales i 2024)		1 137
Tilskudd energirapport		55 404
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		56 041

NOTE: 16**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 verdikninger

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 låneopptaket 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: 17**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2020	-3 425 527	
Nedbetalt tidligere	937 877	
Nedbetalt i år	2 487 650	0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	32 728	
Nedbetalt i år	1 267 272	0
Obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-960 000	
Nedbetalt i år	5 713	-954 287
Obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-7 006 882	
Nedbetalt i år	6 519	-7 000 363
Obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 434 273	
Nedbetalt i år	35 197	-3 399 076
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-11 353 726

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 816
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 627
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 443

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-105

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89598805. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Merarbeid for styreleder som følge av prosjektene med fasadereparasjon og utskifting av vannrør og etablering av felles varmtvann i 2023, mest fra og med august 2023:

Styreleder har gjort 95% av alt styrearbeid rundt disse prosjektene. Prosjektet utløste mange telefoner fra beboere / OBOS Prosjekt / Orvei AS underveis i hele perioden, det var viktig for meg å være tilgjengelig hele tiden og forsøke å løse problemene fortløpende. Det har også vært utallige timer i eksterne telefoner og til mailskriving, for ikke å snakke om tid forbrukt til tankearbeid for å forutse/forebygge/løse utfordringer underveis. Hvor mange timer som gikk med til dette er umulig å beregne og er ikke notert her, men det tok svært mye tid og disse tlf kom til alle tider på dagene.

Thomas har gjort en kjempeinnsats på slutten for å beregne riktig husleieøkning.

Fasadeprosjektet	25
Medførte intens oppfølging pga svært treg framdrift fra OBOS Prosjekt, avd for Rehab (møter/befaringer/mailutvekslinger/telefoner)	
Utbygging av vannrør og etablering av felles varmtvann	
<u>10 møter</u> med OBOS Prosjekt og Orvei, á ca 3 timer hver gang. Intense møter på slutten for å redusere utgiftene. Alltid etterarbeid	40
<u>Beboermøte</u> med forarbeid og oppfølging	6
<u>Tilbudsbefaring</u> . Møte først, deretter inn i 5 leiligheter	2
<u>Kartlegging av og organisering hjelp til av hjelpetrequende</u> i sameiet i forbindelse med rørprosjektet. Organisering av og deltagelse i hjelp til disse. Deltok i førbefaring hos tre av dem. Medførte MYE organisering i forhold til kommunen. 3 av disse fikk hjelp til nedpakking og tildekking før arbeidet skulle gjøres, opprydding etterpå. De to siste hadde familie som kunne bidra. Samt mye arbeid med hvor de skulle bo under utskifting av rør i egen leilighet (ca 3 uker + opprydding) eller hvordan organisere hjelp for den som bodde hjemme.	20
<u>Tømming av boder</u> . Skulle hatt 10 virkedagers varsel om dette. Fikk en uke. 20 kjellerboder måtte tømmes og fjernlagerbehov kartlegges og organiseres. Var på ferie fem dager av denne uken, hele ferien gikk med til å ordne dette. <u>Ferien totalt spolert</u> . Medførte også en del etterarbeid.	25
<u>HIBAS-toaletter</u> . Måtte ordnes i løpet av noen dager. Heller ikke denne gangen 10 dagers varsel. Organisering og varslings.	3
<u>Sykelcontainer</u> . Fikk 24 timers varsel om at fellesrom i 88B måtte tømmes. Det tok noen timer før ideen om lagercontainer kom. Det ble et intenst døgn, ingen sykler skulle stå eksponert for tyveri eller hærverk utendørs. Deretter organisering av flytting av sykler og tømming av platåer for å få plass til container. <u>Hadde besøk utenbys fra da dette skjedde, dette besøket ble spolert til alt var i orden</u> .	5
Kontrollbefaring av fellesområder, med forutgående møte	2
Sum, bortsett fra siste punkt	128+

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24

Selskapsnummer: 6984 Selskapsnavn: Jongskollen Boligsameie IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**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.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie IV

Møtedato: 13.03.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Jongssvingen 5, 1337 Sandvika

Til stede: 14 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Magnus Hager.

Møtet ble åpnet av Liv Kristin Rabe-Selvåg.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Liv Kristin Rabe-Selvåg foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Magnus Hager foreslått. Som protokollvitne ble

Bjarte Grambo foreslått.

Vedtak: valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 169.000,-.

Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Engangsgodtgjørelse i forbindelse med rør-prosjekt

Saksframstilling:

Årets styreperiode har vært hektisk for styret grunnet rør-prosjektet. Det har gått med mange timer utover hva man kalle et "normalt styreår" for følge opp prosjektet, hvor enkelte medlemmer har bidratt ekstra.

Thomas Winter Winther Lieungh bidratt med regnskap og budsjett i år og brukt mange timer på oppgjøret etter prosjektet med vannrørene.

Liv Kristin Rabe-Selvåg har lagt ned et større antall timer ekstraarbeid i forbindelse med oppfølging av alle aktører som har vært involvert i prosjektet med vannrørene i 2023.

Styret ønsker derfor å legge frem forslag for årsmøte om at Thomas og Liv Kristin mottar henholdsvis kr 5.000,- og kr 20.000,- for sin ekstrainsats i forbindelse med rør-prosjektet.

Forslag til vedtak: Thomas og Liv Kristin mottar henholdsvis kr 5.000 og kr 20.000,- for sin ekstrainsats

Vedtak: Vedtatt

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Arne Birger Aas foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Kari Wischmann foreslått.

Vedtak: vedtatt

C Som varamedlem for 1 år, ble Alexander Sabella foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Thomas Winter Lieungh foreslått.

Vedtak: Vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 18:12. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Liv Kristine Raabe-Selvåg /s/

Fører av protokollen

Navn: Magnus Hager /s/

Protokollvitne 1

Navn: Bjarte Grambo /s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Liv Kristin Rabe-Selvåg	2023 - 2025
Styremedlem	Arne Birger Aas	2024 - 2026
Styremedlem	Kari Wischmann	2024 - 2026



Ekstraordinært årsmøte 2023

Jongskollen Boligsameie IV

Digitalt årsmøte avholdes 12. september - 15. september 2023

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. september kl. 17:00 og lukker 15. september kl. 17:00.

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.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Felles varmtvann

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Liv Kristin Rabe-Selvåg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Thomas Winter Lieungh 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

Felles varmtvann

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kort info om saken som ble grundigere belyst på informasjonsmøtet den 11-09-2023.

Fordeler og ulemper er beskrevet i Beboermappen som ble utdelt på informasjonsmøtet

Det skal stemmes over løsning for felles varmtvann med varmepumpe eller ikke

Felles varmtvann med varmepumpe er et miljøtiltak.

Noen fordeler som kom fram på møtet:

- Ingen behov for innkasset varmtvannsrør fra bad til kjøkken (eller fra kjøkken til bad for de som har berederen på kjøkkenet) Uten felles varmtvann vil varmtvannet i leiligheten måtte føres i «innkasset» rør oppunder taket mellom bad og kjøkken
- Entreprenøren kan kostnadsfritt fjerne varmtvannsbereder fra leiligheten dersom det kan skje uten at de må gjøre inngrep i bygningen
- Leilighetens verdi vil kunne øke ved felles varmtvann på grunn av større areal og høyere energiklasse – en mer miljøvennlig leilighet
- Merkostnad til varmtvann vil delvis kompenseres med redusert strømforbruk og varmepumpen vil «betale seg selv» ved høy strømpris

- Gjennomføring av prosjektet med felles varmtvann vil kunne skje like raskt som med kun kaldtvann. Det sparer tid på å ikke måtte kasse inn rør i leilighetene og entreprenøren sa de vil sette på bemanning for å holde planen.

Estimerte kostnader for prosjektet.

Estimerte kostnader for felles varmtvannsprosjekt er på kr 5.400.000,- (ink. Mva). Dette inkluderer estimerte uforutsette kostnader for hele prosjektet. Altså både kaldtvanns-prosjektet og felles varmtvann. Endelig pris vil hovedsakelig avhenge av uforutsette arbeid inne i leilighetene.

Nytt EU-ENØK-direktiv:

Vil gjelde for alle bygg og er under utarbeidelse nå. Dette direktivet vil treffe Norge som EØS-medlem. Imidlertid er direktivet ennå ikke vedtatt. Kravene vil antagelig bli gjort gjeldende for alle bygninger uansett alder, med unntak for visse typer bygninger. Det er usikkert hvordan kravene kommer til å bli gjennomført med hensyn til støtteordninger, unntak og lignende.

Dersom dette EU-direktivet blir vedtatt, blir det gjeldende om ca. 2 – 3 år og da kan vi bli pålagt å gjennomføre installering av felles varmtvann. Installering da vil bli en langt større kostnad enn å gjennomføre det nå samtidig med utskifting av kaldtvannsrørene. Helt avhengig av hvilke støtteordninger som blir satt i gang.

Referanser nytt EU-krav:

<https://www.nettavisen.no/okonomi/full-uenighet-om-hva-eus-nye-sjokk-direktiv-betyr-for-norske-boligeiere/s/5-95-976169>

<https://www.huseierne.no/nyheter/nye-energikrav-til-boligen-din---dette-mener-huseierne-og-dette-gjor-vi/>

Styrets innstilling

Styret anbefaler felles varmtvann

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at installasjon av anlegg for felles varmtvann med varmepumpe gjennomføres

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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 12.09.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.09.23

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

Liv Kristin Rabe-Selvåg er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Thomas Winter Lieungh er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Felles varmtvann

Årsmøte vedtar at installasjon av anlegg for felles varmtvann med varmepumpe gjennomføres

For

Mot



**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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Jongskollen Boligsameie IV

Organisasjonsnummer: 976108671

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. september kl. 17:00 til 15. september kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Liv Kristin Rabe-Selvåg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Thomas Winter Lieungh er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

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: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Felles varmtvann

Kort info om saken som ble grundigere belyst på informasjonsmøtet den 11-09-2023.

Fordeler og ulemper er beskrevet i Beboermappen som ble utdelt på informasjonsmøtet

Det skal stemmes over løsning for felles varmtvann med varmepumpe eller ikke

Felles varmtvann med varmepumpe er et miljøtiltak.

Noen fordeler som kom fram på møtet:

- Ingen behov for innkasset varmtvannsrør fra bad til kjøkken (eller fra kjøkken til bad for de som har berederen på kjøkkenet) Uten felles varmtvann vil varmtvannet i leiligheten måtte føres i «innkasset» rør oppunder taket mellom bad og kjøkken
- Entreprenøren kan kostnadsfritt fjerne varmtvannsbereder fra leiligheten dersom det kan skje uten at de må gjøre inngrep i bygningen
- Leilighetens verdi vil kunne øke ved felles varmtvann på grunn av større areal og høyere energiklasse – en mer miljøvennlig leilighet
- Merkostnad til varmtvann vil delvis kompenseres med redusert strømforbruk og varmepumpen vil «betale seg selv» ved høy strømpris

- Gjennomføring av prosjektet med felles varmtvann vil kunne skje like raskt som med kun kaldtvann. Det sparer tid på å ikke måtte kasse inn rør i leilighetene og entreprenøren sa de vil sette på bemanning for å holde planen.

Estimerte kostnader for prosjektet.

Estimerte kostnader for felles varmtvannsprosjekt er på kr 5.400.000,- (ink. Mva). Dette inkluderer estimerte uforutsette kostnader for hele prosjektet. Altså både kaldtvanns-prosjektet og felles varmtvann. Endelig pris vil hovedsakelig avhenge av uforutsette arbeid inne i leilighetene.

Nytt EU-ENØK-direktiv:

Vil gjelde for alle bygg og er under utarbeidelse nå. Dette direktivet vil treffe Norge som EØS-medlem. Imidlertid er direktivet ennå ikke vedtatt. Kravene vil antagelig bli gjort gjeldende for alle bygninger uansett alder, med unntak for visse typer bygninger. Det er usikkert hvordan kravene kommer til å bli gjennomført med hensyn til støtteordninger, unntak og lignende.

Dersom dette EU-direktivet blir vedtatt, blir det gjeldende om ca. 2 – 3 år og da kan vi bli pålagt å gjennomføre installering av felles varmtvann. Installering da vil bli en langt større kostnad enn å gjennomføre det nå samtidig med utskifting av kaldtvannsrørene. Helt avhengig av hvilke støtteordninger som blir satt i gang.

Referanser nytt EU-krav:

<https://www.nettavisen.no/okonomi/full-uenighet-om-hva-eus-nye-sjokk-direktiv-betyr-for-norske-boligeiere/s/5-95-976169>

<https://www.huseierne.no/nyheter/nye-energikrav-til-boligen-din---dette-mener-huseierne-og-dette-gjor-vi/>

Styrets innstilling

Styret anbefaler felles varmtvann

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar at installasjon av anlegg for felles varmtvann med varmepumpe gjennomføres

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Protokoll signeres av:

Møteleder: Liv Kristin Rabe-Selvåg /s/

Protokollvitne: Thomas Winter Lieungh /s/

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 og 21. mars 2022

§ 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 eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er medtatt i skjøtet, oppdelingsbegjæringen, vedtekter og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens 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

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til to nummererte boder i kjeller, se vedlegg. De fleste eiendomsandeler omfatter også biloppstillingsplass, enten med carport eller med påstående garasjer. Carport og garasje er en del av eiendomsandelen og kan ikke selges separat, bare leies bort.

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

Videre hører til hver ideelle eiendomsandel 1/56 –del av 3/20 –deler av fellesarealet gnr. 49 bnr 136 i Bærum. Dette arealet benyttes og utnyttes i overensstemmelse med vedtak som blir truffet mellom seksjonseierne av nevnte fellesareal, dette er;

Jongskollen Boligsameie I 8/20-deler
Jongskollen Boligsameie II 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.

Seksjonseier har for øvrig 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.

En ideell eiendomsandel sammen med eksklusiv bruksrett til en bolig, boder og eventuell biloppstillingsplass benevnes seksjon.

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 bil i carport skal kun skje etter at anlegget i den gjeldende carport er oppgradert til å takle dette, samt at ladekabelen skal være forskriftsmessig hengt opp

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.

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

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

3-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) 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 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3-4 Endringer

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

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

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-5 Overdragelse

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

Ved overdragelse av leilighet krever sameiet et gebyr på kr 1.000,- av kjøper som innbetales til forretningsfører, i tillegg kommer evt. eierskiftegebyr til forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

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

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.

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.

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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.

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.

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.

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

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

De seksjonseiere som ikke godtar elektronisk kommunikasjon, har selv ansvar for å sjekke postkasse utenfor 86A. Beskjeder til styret må legges i samme postkasse.

§ 5

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all innvendig oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, vegger, dører og vinduer både utvendig og innvendig, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp.

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.

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. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller

utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Garasjene og carportene skal vedlikeholdes innvendig.

Ved utskifting av vinduer skal dette meddeles styret, styret gir videre instruks om vindustype som skal benyttes.

Enhver skade som oppstår skal umiddelbart meldes styret, inntil bytte av forsikringselskap er gjort i 2020.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

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.

Alt vedlikehold/arbeid som blir utført i bruksenheten skal utføres i henhold til de enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

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 ovenfor boligsameiet, jfr 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, 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 bærende 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

Endringer av seksjonen, fellesanlegg, fasade og ildsted

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre foreta forandringer i bruksenheten vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive hele eller deler av bærevegger, fjerne eller forandre fellesventilasjon i kjøkken og bad. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markiser og varmpumper eller endring av utvendige farger. Felles ekstriørmessige bestemmelser for fasadene er avgjørende for godkjennelse.

Ved ombygging av ildsted eller montering av nytt ildsted må offentlige krav til ildsted være oppfylt og boligsameiets styre må på forhånd kontaktes for å sikre at ildstedet blir koplet til riktig pipeløp. Seksjonseier må umiddelbart sørge for at montør melder fra til ansvarlig myndighet slik at ildstedet blir godkjent.

§ 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 å 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 seksjonseierens 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 besluttet 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.

§ 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 til hver ny leietager krever sameiet et gebyr på kr 1.000,- av seksjonseier som innbetales til forretningsfører,

Se forøvrig § 3-3

§ 10 Forsikring

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

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringskader 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 § 21.

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, jfr. 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

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.

Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) 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

(3) 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.

(4) 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 stedet 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.

Møteledelse og protokoll

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

(2) 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 seksjonseierens 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 alleseksjonseierne .

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 andreseksjonseierens bekostning.

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.

§ 13 Styret

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 sørgs for kontinuitet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret fordeler arbeidoppgavene seg i mellom.

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 underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen kan signeres elektronisk og den sendes til forretningsfører.

Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

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.

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 talsrett 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

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

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

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

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

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

88B

S4 Seksjonsnr 32
N4 Seksjonsnr 28
S3 Seksjonsnr 31
N3 Seksjonsnr 27
S2 Seksjonsnr 30
N2 Seksjonsnr 26
S1 Seksjonsnr 29
N1 Seksjonsnr 25

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

TRIVSELSREGLER

(vedtatt april 2008, sist endret på ordinært årsmøte 21. mars 2022)

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 tømningen.
- All papp skal presses sammen og kuttes i passe store biter.

Spesial-avfall

- El-avfall som lyspærer, batterier og annet spesialavfall om medisinerester, malingrester og liknende skal ikke kastes i søppelet. Følg veiledning fra kommunen.

Det skal ikke legges eller henges 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 bør oppbevares i bodene eller garasje. Bare sykler, barnevogner, skiutstyr i felles veggstativ (der dette er montert) samt felles hageredskap/vaskeutstyr skal lagres i fellesrommet.
 - **Gassflasker/holdere skal ikke oppbevares i kjellerboder eller fellesrom** på grunn av eksplosjonsfaren ved gasslekkasje/brann. Den enkelte beboer kan oppbevare gassflasker/holdere på egen balkong.
 - Batterier tilhørende småelektriske kjøretøy (el-sykkel, ståhjuling, elektrisk rullebrett, etc.), samt batterier for fjernstyrte kjøretøy og andre leker som ved bruk har tilsvarende potensial for skade på batteriene, skal ikke oppbevares i garasje, kjellerboder eller fellesareal. Denne regelen gjelder ikke batterier

tilhørende motorvogn parkert i garasje, så lenge disse er forskriftsmessig fastmontert til motorvognen. Denne regelen gjelder heller ikke for batterier tilhørende rullestol.

- Batterier som er synlig skadet eller som mistenkes å ha feil (f.eks. blir meget varme) skal ikke oppbevares i garasje, kjellerboder eller fellesareal. Dette gjelder alle typer batterier. Det anbefales at slike batterier leveres for reparasjon eller for korrekt avfallshåndtering. Denne regelen gjelder ikke batterier tilhørende motorvogn parkert i garasje, så lenge disse er forskriftsmessig fastmontert til motorvognen. Denne regelen gjelder heller ikke for batterier tilhørende rullestol.
- Lading av batterier i garasje, kjellerboder eller fellesareal skal kun skje under tilsyn. Mulighet for brann under lading, samt slukkemuligheter skal tenkes gjennom før lading påbegynnes. Det refereres til råd fra offentlige myndigheter (f.eks. brannvesenet) samt annen anerkjent fagkompetanse på brannvern for råd om ladeprosedyrer samt anbefalte slukkemetoder. Denne regelen gjelder ikke batterier tilhørende motorvogn parkert i garasje, så lenge disse er forskriftsmessig fastmontert til motorvognen. Denne regelen gjelder heller ikke for batterier tilhørende rullestol.

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 etter kl. 2300. 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.**
- All støy på grunn av oppussing eller annen aktivitet **skal varsles i god tid** både til styret og med oppslag i både egen oppgang og de to nærmeste oppgangene, samt med kontaktinfo til både seksjonseier og det / de firma som står for jobben. Og med tidsangivelse for når jobben ventes å være avsluttet.
- Det henstilles til at støyende arbeid ikke trekker ut i tid.

6. Parkering

- Parkering over flere dager skal ikke skje på plataene, men på baksiden av blokken, i forlengelsen av garasjerekken.
- Om vinteren må det ikke parkeres langs hekken langs hagen, da det deponeres snø her under brøytesesongen.
- Parkering på plataene 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 plataet er 1 m. smalere enn de andre plataene.
- 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 plataene.

- 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 tømning.

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

For å redusere fare for gasseksplisjon og brann skal det installeres FG -godkjent gassalarm når det oppbevares gass på balkong. Dette fordi gass til grill (propan) er tyngre enn luft og vil ved lekkasje legge seg på bunn av verandaen. Ved antennelse vil gassen eksplodere.

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 stuevindue.

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 eller foran utgangsdøren mot hagen i fellesrommet, da den er rømningsvei ved brann.

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.

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.

B. Oppgangsansvarlig

Styret og beboerne i den enkelte oppgang velger ut en oppgangsansvarlig med avtale om "åremålsstilling" med 2 års varighet med mulighet for gjensidig oppsigelse eller forlengelse av avtalen. Den oppgangsansvarlige får en årlig godtgjørelse på kr. 1.000, -.

Vedkommende skal:

1. Sørge for orden og renhold i kjeller og sørge for fri adgang til bakdør som er rømningsvei. Kontroller at bakdøren alltid er låst og at kjellervinduer er lukket.
2. Påse at det er orden ved inngangspartiet.
3. Om vinteren, når det er glatt og behov for strøing, skal oppgangsansvarlig påse at det blir strødd ved inngangspartiet og gi beskjed til styreleder når strøkasse må fylles.
4. Påse at innvendige stengeventiler i kjeller for vann til søppelrom og til baksiden er stengt om vinteren.
5. Koordinere dugnadsarbeidet i samarbeid med styret.
6. Melde fra til styret om mangler, skifte av lyspærer etc.
7. Ta imot eventuelle klager og bringe det videre til styret hvis nødvendig

Styret, 10.04.2020

OVERSIKT OVER VEDLIKEHOLD OG INNKJØP FRA OG MED 2014

2014

- Røykvifter 90 B Nord (østre løp) + 90A Nord + Sør + 86A Nord (østre løp)
- Nye dørskilt og ringeklokker
- Sikring av fjellskrent ved 86 B
- Ny steintrapp mellom 88 og 90
- Gartnararbeid: felt to asketrær mot øst og to agnbøker samt et kirsebærtre mot vest. Tynnet svenskealene og lønnetreet mot vest.
- Kjøkkenavløp 88A syd i kjellerbod N2 i 86B skiftet til plastrør.
- Skiftet sluttstykker inngangsdører 88B og 90B
- Rep. Av låsesylinder 88A
- Oppgradering av sameiets elanlegg

2015

- Rehab av soilrør (ikke ferdig dette året)
- Nummerskilt/garasjer
- Videokontroll av pipene (fikk 10 års garanti for drift)
- Innkjøp av ny høytrykksspyler
- Fuktmåling av kjellere (tørre)
- Innleie av prosjektledelse ved utskifting av vinduer

2016

- Ferdigstilling av soilrørrehab (våren). Med rottestoppere.
- Rottefeller ved alle søppelrom
- Fuktmåling alle kjellere (tørre)
- Innleie av prosjektledelse ved nedgraving av søppelcontainere
- Alle garasjer reparert og beiset

2017

- Vannlekkasjestoppere montert i nesten alle kjøkken
- Byggets ventilasjon sjekket, alle feilmonterte ventilatorer fjernet (4 stk)
- Kartlegging av brannsikkerhetsmangler og brannrutiner. Kontraktsinngåelse for montering av seriekoblede brannvarslere i alle fellesrom og oppganger
- Krevende forarbeid + kontraktsinngåelse av arbeidet med nedgravde søppelcontainere
- Kartlegging av sameiets strømbehov i samarbeid med Kolstad Elektro AS og kartlegging av mulighet for å montere elbilladere (ikke ferdig)
- Fuktmåling av alle kjellere (tørre)
- Reparasjon av skader på sydlig endevegg (som følge av at barn hakket hull med steiner)

2018

- Nedgravde søppelcontainere ferdigstilt juni 2018
- Installering av seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle fellesrom og oppganger med direkte kobling til brannvesenet (abonnement).

- Ny steintrapp mellom 86 og 88
- Nye håndløpere på begge sider av begge platåtrapper
- Reparert trapp i gangvei ved sydlige yttervegg
- Alle store trær beskåret og vurdert. Begge lønnetrærne bør tas ned innen 1-2 år.
- Alle støpejernsgelendene ved alle oppganger pusset, rustbehandlet og malt.
- Fuktmåling av alle kjellere (fukt funnet i 2 boder i 90B, skal foreløpig bare følges)

2019

- Tak over 90B grundig reparert pga lekkasjer opp gjennom årene
- Ladeanlegg for elbiler påbegynt
- Tatt ned stor bjørk utenfor 86B på grunn av allergiplager
- Plantet nye busker bak garasjene, ny solbærbusk i haven utenfor 86B og nytt tre der hvor bjørka stod utenfor 86 B
- Reparert knust glass i inngangsdør 86A
- Nye LED-lamper i alle carporter
- Div el-vedlikehold etter el-tilsyn (hvert 3. år)
- Skiftet alle lufteventiler i kjeller (53 stk)
- Kjøpt inn tørrklosetter og utbrytningsverktøy til tilfluktsrom samt ny dørlist til døren til tilfluktsrommet i 88 A
- Fuktmåling av alle kjellere (fukt funnet i 2 boder i 90B, skal foreløpig bare følges)
- Rep av pipeviftene i 90 A
- Skiftet låssylinder i inngangsdør 88 A, 88 C og 90 B
- Fått installert nye, automatiske strømmålere fra Hafslund i hele sameiet.

2020

- Ny 10 års vedlikeholdsplan fra Prosjektforvaltning AS
- Låssylinder 88A måtte skiftes på nytt i mars, da den var feilprodusert slik at avisbudet ikke kom inn med sin nøkkel.
- Ny innvendig stige til taket, i 88A. Låsbar slik at den ikke kan brukes av uvedkomne.
- Alle gamle stiger ment for adkomst tak tatt ned, av HMS-hensyn
- Ny stige mellom plataene på taket, mellom 86 og 88
- Tilfluktsrommene ferdigstilt med 1. hjelpsutstyr, vannkanner, etc.
- Tre tatt ned på plataet utenfor 90A, pga sykdom på treet.
- Ferdigstilt ladeanlegg for elbiler i garasjene
- Montert ladepunkt for tre biler utendørs, ved garasjene. Skal kun brukes av de tre seksjonseiere som har garasjer hos Jongskollen Boligsameie V.
- Ny håndløper ved utvendig trapp 88 C.
- Overføring av strømforsyning til garasjene fra fordelingsskap hos Jongskollen Boligsameie IIB til vårt eget nye fordelingskap.
- Startet registrering av sprekker i betongkonstruksjoner (Prosjektforvaltning AS)
- Tetting og brannsikring av kabelgjennomføringer mellom leiligheter og oppganger. Utført av Kolstad Elektro AS.
- Skiftet låssylinder for post/avis i 90A + 90B (ikke gjort pr 27.11 pga feil sylinder levert)
- Skiftet låssylinder i 90B + 90A
- Skiftet dørpumpe 90B

- Skiftet hengsler på ytterdør 86A
- Startet måling av radon i alle leiligheter i 1. og 2. etasje (unntatt en leilighet som står tom).
- All registrering av elforbruk og fakturering av dette er satt bort til Hurum Kraft.
- Fuktmåling alle kjellere (fukt funnet i 2 boder i 90B, skal foreløpig bare følges)

2021

- Radonmåling utført i alle leiligheter i 1. og 2. etg, bortsett fra i seksjonsnr 26, da denne har stått tom noen år. Høyeste måling var 42 bq (grenseverdi er 100bq)
- Helsesjekk av alle store trær er utført i januar.
- Avtrekksvifter på 2 pipeløp 90 A nord + 90B nord
- Avtrekksvifter på 2 pipeløp 88B sør
- Avtrekksvifte på 1 pipeløp 86A nord, vestre løp (1. og 3. etg)
- Utslagsvask, frostfri varmtvannstank og blandebatteri montert i søppelrommet til 86B, for at renholdsfirma skal ha tilgang på vaskevann
- Kopierte låsesylinder til inngangsdør 86B og satt den inn i dør til søppelrom for samme oppgang. Dette for å sikre at renholdsfirma har så begrenset nøkkeltilgang som mulig. 86A nord Nå klarer de seg med nøkkel K16 som kun gir tilgang til alle hovedinngangsdører.
- Ny takpapp på alle tak
- Nye metall beslag rundt alle piper og viftehus på taket.
- Malt alle kjellernedganger på havesiden + rekkverk til disse.
- Vask av alle kortvegger på fasadene.
- Skiftet vinduer i flere leiligheter (ikke alle vinduene i hver leilighet)
- Fuktmåling i alle kjellere
- Parkeringsforbudsskilt på endeveggen mellom 86 og 88 og mellom 88 og 90
- Kroker på alle ytterdører for å kunne sette dem i åpen posisjon ved behov.
- El tilsyn i hele sameiet i alle leiligheter
- Registrering og oppfølging av sprekker i betongen
- Montert nye støpsler i alle tavlerom, for å sikre renholdsfirmaet tilgang til strøm uten å være i behov for K1-nøkkel
- Utredning av brannfare i tak over balkonger i 4. etg ved bruk av grill
- Montert nye støpsler i alle tavlerom, for å sikre renholdsfirmaet tilgang til strøm uten å være i behov for K1-nøkkel
- Kjøpt grov-støvsuger til hver oppgang
- Alle oppganger har fått store snøskuffer
- Startet prosessen med klage på eksisterende brannvarslingsanlegg og anskaffelse av nytt anlegg
- Rabattavtale hos Kolstad Elektro AS
- Alle blomsterbed inntil husveggen på vestsiden som kunne forårsake fukt i mur, er fjernet og bark er lagt over i stedet.

2022

- Helsesjekk av alle store trær januar
- Fuktmåling i alle kjellere
- Oppfølging av sprekker i betong

- Kjøpt høytrykkspylerer til alle plataer
- Montering av nytt brannalarmanlegg med kobling til brannvesenet
- Demontert gammelt brannvarslingssystem
- Ny låssylinder/postvesenet i 88C
- Forarbeid før utskifting av vannrør
- Utarbeidet ENØK-rapport via OBOS prosjekt
- Registrering av gamle, ikke brann-godkjente inngangsdører, pålagt de aktuelle seksjonseiere (4 stk) å skifte til godkjente dører.
- Registrering av alle gamle vinduer/balkongdører i sameiet
- Maling av vegg i 4.etg alle oppganger, der hvor takstiger tidligere var montert
- Overmaling av tagging på sydlig fasade
- Spyling av delvis tett avløpsrør i 86A
- Reparasjon av skade i soilrør i 86A
- Nye parkbenker ved alle innganger
- OBOS prosjekt startet vurdering av fasadearbeid i 2008 for mulig sviktende ventilasjon.
- Byttet leverandør av fakturering av ladeutgifter for elbiler
- Reseksjonering av garasjer/carporter i sameiet
- Alle tilfluktsrom klargjort for bruk og alt utstyr innkjøpt og lagret
- Utredning av støy fra vifter på taket
- Nye panelovner i alle fellesrom med gamle ovner
- Nummerering av alle carporter.
- Nøkkelpokser i tavlerommet i 86A, til alle kritiske nøkler i sameiet
- Hygrometre montert i alle fellesrom
- Montert P-forbudsskilt utenfor 88A
- Registrering av alle gamle sikringsskap og gitt tilbud om rimeligere oppgradering.

2023

- Byttet fellesladeren for elbiler på garasjevegg. Garantisak.
- Registrert alle inngangsdører til leiligheter mht brannklasse. Fant fire dører som ikke tilfredstilte kravene (B30), disse har seksjonseiere nå skiftet ut.
- Helsesjekk av alle store trær.
- Ny terrengavslutning mot grunnmur på hagesiden
- Fasadevask av vest- og østvegg
- Rehabilitering av nedre del av fasade på østsiden, grunnet feil utført arbeid i 2008
- Utskifting av kaldtvannsrør
- Etablering av anlegg for felles varmtvann
- Nummerering av alle carporter
- Reparert feil (Rust) på soilrør i 86A. Oppstått pga feil montering av rottestoppere. Garantisak med Proline
- Bygget(flyttet) to nye kjellerboder i 88B pga ny sentral for varmtvann krevde mer plass
- Sykkellager for 88B flyttet til søppelrom i 88A + 88C.
- Nye låssylindere i søppelrom 88 A + 88C (kun de fra 88 B som kan bruke rommene).
- Nye doble vannstoppere i alle kjøkken som ikke hadde dette fra før
- Reparert rekkverk på sydvegg

Jongskollen Boligsameie IV

STØRRE ARBEIDER OG REPARASJONER

1990-tallet?

Asfalterte platåene. Langs ytterkant av platået for nr. 88, i ca. 2 m. bredde, ble det gravd opp bløte leirmasser og etterfylt med stein. Det ble satt ned en sluk-kum med avløpsrør av plast ned mot veien og med en trefenning for utløpet.

1997

Skiftet låskasser på kjellerdørene og nytt låssystem. Porttelefon

1998

Montert pipehatter på røykpipene.
Reparert tak over østre garasjerekke og montert dryppkant på baksiden.

1999

Montert tre nye lampepunkter ved garasjene og dryppkant på baksiden av vestre rekke.
Viftehusene. Skiftet den fremre viftemotoren for oppg. 88. Justering og rengjøring.
Skiftet låssylindere i inngangsdørene for å få samme nøkkel til alle dørene nede.
Sluttstykket i døren i 86 B skiftet.

2000

Ny papp (Icopal Monopolar) og beslag i forkant på garasjetakene. (kr. 65 000)
Montering av brannstiger fra 2. etasje.

2001

Etter vannskader på grunn av kondens i januar og vanninntrenging i august:
Reparert 2 leiligheter i 90 B, 3. og 4. et. nord og 2 leiligheter i 90 A i 4. etasje
Taket: Utskifting av isolasjon og nye takbord over 90 B og ca. 100 m² av 90 A.
Ny papp, Icopal Monopolar, på alle takflatene og gesimsbeslag.
Montert blybeslag på alle soil avluftingspiper.
Pipehatter på alle luftepipene for søppelrommene.
Låser for taklukene.
Nye overlysvinduer over trapperommene. (Firma Bramo System AS)
Montert stikkontakter utvendig på viftehusene samt jordfeilsbrytere.
Parkeringsplasser oppmerket
Kabelnettet for Tv er omlagt
Viftehusene rengjort

2002

Etter nye vannskader på grunn av kondens i februar:
Reparert 3 leiligheter i 90 B, nord (1. 3. og 4. etasje) og tak i leilighet i 4. et. syd.
Leilighet i 2. et. nord har fått erstatning, kr. 2000, for vannskade på teppe.
I 90 A er begge leilighetene i 4. et. reparert.

Taket: Montert 4 store luftehatter på nr 90 mot vest, og 4 små for øvrig.
Spalten med isopor i betongdekket over veggene mot verandaene i nr 90 er forsegleet.
Isolasjonsplatene i viftehus i nr. 90 reparert.
Montert røykvifte på vestre pipeløp for 90 B, nord. (1. og 3. et.) Type: Exodraft (Dansk) RS012-4-1.
Løs puss på skilleveggen på taket mellom nr. 86 og 88 fjernet og reparert, og fuger på 2 ventilasjonspiper på tak i nr. 86B og 88C reparert.

Løs puss nedentil ved inngangspartiene og carportene fjernet og reparert.
Montert nye postkasser.
Montert nytt rekkverk på støttemur syd.
Under dugnaden ble bakveggen for østre garasjerekke beiset.

Viftene er på våren ettersett og rengjort av ABB. Skiftet en reimskive.

Avløpet fra kjøkkensiden i nr. 88 C, nord gikk tett 4. desember på grunn av lo fra vaskemaskin i 4. etasje. Avløpsrøret ble trykkspylt. Kr. 4111

2003

19. juni ble det vannskade på kjøkkengulvet i 3. etasje, nord i nr. 90 B, på grunn av lekkasje av kondensvann fra kjøleskapet. Reparasjon av følgeskadene, nytt parkettgulv, mv. Pris kr. 28 600. Egenandelen, kr 6 000, ble belastet leilighetens eier.

Arbeider på taket etter kondensvann ned i leiligheten (soverommet) til Dag Halvorsen i 90 B, nord, fra 14. januar og til 9. februar, ble utført i august/september. Det ble bygget to luftehus med inspeksjonsluker i stedet for de to lyrene ved trappeoppbygget, og det ble montert en vifte (160 W) på den minste lyren i lavpunktet. En flate på ca. 1,5 m² av betongtaket over soveværelset, ved ytterveggen, der det ble oppdaget to sprekker i betongen, ble forseglet med epoksy. Lommedalen Blikkenslageri, kr. 99 223. Kolberg AS, kr. 12 536. Kolstad Elektro AS, kr. 4 696.

1. september ble ventilasjonsviftene slått på vinterdrift. Remmene på hovedmotorene ble skiftet i 86 og 90.

Høytrykksspyling av kjøkkenavløpene, bortsett fra avløpet i nr. 88 C, nord, som gikk tett og ble spylt 4. desember – 02, ble foretatt fra 23.9 til 7.10. Vann og Avløpsteknikk AS, kr. 24 800.

En lekkasje på varmtvannsledningen i betonggulvet fra badet til kjøkkenet i 2. etasje i 90 A, syd, ble oppdaget 2. november. Lekkasjen har foregått over lenger tid. Parkettgulvet i entreen ble ødelagt, og noe fuktighet trengte ned i veggen i entreen i leiligheten under. Betonggulvet i entreen i 2. etasje var mettet med vann og måtte tørke i 5 uker. Leiligheten var ferdig reparert 11. desember. Vi ble belastet med egenandelen på kr. 6 000.

Norsk Gartnerservice har beskåret trær på vestsiden og busker på sydsiden og langs nordveggen.

Under dugnaden ble bakveggen for vestre garasjerekke beiset.

2004

I april ble det bygd to luftehus på taket for oppgang 90 A. De to luftehusene for 90 B ble forsterket. Pris kr. 54 000

Beising ble foretatt av de nye husene under dugnaden i mai, og de gamle ble beiset i juli.

Noen garasjeporter er beiset.

I juli ble oppkjørselen til garasjene asfaltert, og det ble laget en vannavviser til sluket for regnvann fra garasjene. Pris kr. 27 715

I september ble det monter en "røykutkaster" over viften på toppen av nordre skorstein for 90 B, vestre løp.

16.oktober deltok styreleder på en orientering vedrørende fasaderehabilitering i regi av ABBL.

2005

Skorsteinsforlengeren for 90 B nord, østre løp, ble ytterligere forlenget med ca 70 cm., med 'hatt'

Beising av noen garasjeporter.

13. mai. Nedløpsrøret, 3", i 88C,-nord måtte igjen spyles. Det var tilstopping i 2 "slag" (s-formede bend) ved gulv i kjeller og i etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje. Det øverste var verst. Det ble tilbakeslag i vasken på kjøkkenet hos Halvorsen i 1. etasje. Årsaken er, som forrige gang, i desember 2002, lo fra vaskemaskin i 4. etasje, som er koplet til kjøkkennedløpet. Pris kr. 1800.

12 inspeksjonsluker for ventiler og stakeluker i kjeller og søppelrom børstet og smurt, og 2 luker i kjeller i 86 A og 90 B reparert i juni.

Viftehusene. I juni ble viftehusene støvsuget. Tetning for falsk luft langs ventilasjonskanalene i taket. Reparasjon av dør og terskel i nr.88 og rustmaling i alle tre. Nye bolter i døren i 88 i august.

Ny takpapp rundt nordsidene på tre av luftehusene på taket av nr. 90. i september. To åpninger i pappskjøter tettet.

2006

Det ble store lekkasjer på taket i nr. 90 på grunn av store snømengder og mye frysing og tining i januar/februar. Det ble senere oppdaget flere utette pappskjøter.

Ny takpapp ved begge luftehusene i 90 B og søndre hus i 90 A, mot lavpunktet ble lagt i juni (reklamasjon).

Høytrykkspyling av nedløpsrøret fra kjøkken i 88 C-nord i april. 11 mnd. siden forrige spyling.

Beising av noen garasjeporter i mai.

Montering av varmekabler ved taknedløpene i 90 A og B i august. (v/ Kolstad)

Spekking av 2 luffepiper fra søppelrom i 88 A og C i september.

Reparasjon av porttelefon for 88 C. Først i januar, så i september. Begge ganger måtte høyttaler/mikrofon-enheten skiftes. Grunnen var feil på en telefon i 4. etasje. Den ble byttet, samt en telefon i 3. etasje. Pris totalt kr. 13 428, minus refusjon fra de to leilighetene, tils. kr. 2 300.

Kondensskader i 88 B. Det ble i vår oppdaget svikt i takbordene ved nordre soil-avlufing på taket. Det ble konstatert råte i takbordene på et begrenset område. Taket ble åpnet 25. september. Det ble konstatert at luftsirkulasjonen til området mot sluket var sperret av en bjelke og at soilrøret mellom isolasjonen og tretaket ikke var isolert. Det var i dette området det var råte. Det var også mangelfull isolasjon mellom tappehus og viftehus.

Dagen etter ble resten av takbordene ble fjernet i området og nye bjelker ble lasket på de råtne. En del av bjelken som sperret luftstrømmen ble fjernet, og det ble lagt ned tilleggsisolasjon på taket. Soilrøret ble isolert og ny takgjennomføring av bly montert. Nye takbord og tre lag papp ble lagt. Arbeidene ble utført av Vestbys Tak og Vedlikehold, Hokksund, tel. 32876450. Pris kr. 110 000.

Endring av beslag på toppen av skorsteinene i oktober. Pipeforlengere fjernet.

Reparasjon av leiligheten til Dag Havorsen i 90 B. Forsinket oppussing i desember etter vannskader fra taket i 2002 og 2003. Totalt kr. 34 992.

2007

Beskjæring av de to agnbøkene og rosehagtornen på plenen mot nord i januar.

Låssylinder i ytterdør, 88A, reparert.

Ventilasjonsviftene. 17/4: Ettersyn v/ Terjesen-YIT. Byttet reimskive i nr. 86 (stor motor). Byttet den lille mottoren i nr 90. Byttet alle reimene.

Luftehus syd i 90 A. 9/10: Taktekker Edwardsen (mob. nr. 90861099) la et nytt lag papp rundt luftehuset mot øst, syd og vest. Bygget først opp et fall rundt huset fra syd.

Dagen etter satte Hasting i stand varmekablene og forseglet pappskjøter rundt begge luftehus. I tillegg ble 4 luftespalter under taket mot vest i luftehus nord, 90 B, der det hadde drevet inn snø fra nord sist vinter, tettet med plast.

2008

Rehabilitering utvendig: Sivilingeniør Knut Kløve AS ble engasjert til å administrere og lede arbeidene. Tre firmaer leverte tilbud og det billigste, fra firmaet ALLIERO ble valgt. Anbudet var på ca. 7,5 Mill kr. og var over 1 mill. kr. Lavere enn nr.2.

Arbeidene startet opp i slutten av juli og skulle være ferdige til jul. Firmaet kom sent i gang, og ledelsen på byggeplassen ble skiftet ut.

De viktigste arbeidene var:

1. Fjerning av alle eternittplater.
2. Begge langfasader: 5 cm utlekting med tilleggsisolasjon og gipsplater. Montering av Steni fasadeplater, også under gesimsene.
3. Gavlvegger: 10 cm Siporex isolasjon med gjennomfarget puss, også mellomgavler over tak. Utstikkende gavlvegger mellom blokkene er påført 4 cm Siporex og puss.
4. Verandaer, carporter og andre pussede flater er malt. Skader reparert. Verandagulver (uten fliser) er påført et plastsjikt. Rekkverk, ledere, luker og ståldører er malt.
5. I 1. etasje, over carporter og inngangspartier, er det blåst inn 5 cm. Steinullisolasjon mellom betongplate og gulvbord i ca. 5 ½ m. dybde.
6. Vinduer: De som ønsket å skifte vinduer og verandadør har fått gjort det mot ekstra betaling. 165 enheter er skiftet. Gamle vinduer og verandadører er malt utvendig. Nye, lakkerte beslag er montert rundt vinduer og verandadører.
7. Markiser: Det er montert nye, motordrevne markiser på alle stuevindueene. Andre nye markiser og skifte av duk er bestilt og betalt av den enkelte. Elektrisk tilkopling med jording til stuemarkisen fra lampepunktet i taket på soveværelset. Jordet strømtilførsel til markiser på inngangssiden bekostes av den enkelte sameier.

Reparasjon av vannskader i 4. etasje. I oktober ble det reparert puss- og malingskader i tak og vegger i følgende leiligheter:

Nordre leilighet i 88 B: Gammel skade i vaskerom etter mange år med kondensvann (drypp) fra tak, som ble oppdaget og reparert i 2006.

Begge leiligheter i 90 A: Skader etter vannlekkasje i 2007.

2009

Rehabiliteringsarbeidene ble avsluttet. Stillaser, brakke containere mv. ble fjernet i første uke av mars, og plataene ble ryddet for snø 10. mars. Det gjensto mindre reparasjoner, maling og puss, samt opprydning mot vest, som ble utført etter påske.

Den totale anleggssummen ble under 8 mill. kroner.

Fargekode for fasademaling: NCS 0502-Y

De 4 store luftelyrene mot vest på taket i nr. 90, ble tettet igjen for å hindre at det blåste snø inn.

Rekkverk i oppkjørselen til nr 90, vedtatt på årsmøtet i 2008, ble montert i april.

Låser i inngangsdørene. Låsen i 88 C ble skiftet i juli og låsen i 90 B ble skiftet i august. Samtidig ble låssylindrene i 86 A og B reparert.

Taket rundt lavpunktet i 88 B. I april, under snøsmeltingen ble det konstatert lekkasjer etter reparasjonen i 2006. Det ble konstatert åpne pappskjøter og hjørner på oppbygg. Vann på gulvet i vifterommet og stor fuktighet i betongtaket på ca. 20 m² frem til vestfasaden.

23. september ble det lagt ny papp og oppbrett (Takpartneren Knudsen AS, via Knut Kløve AS). Nye beslag rundt hjørner.

Åpninger i pappen i hjørner og skjøter på taket i 90 A og B ble tettet.

Utelys ved inngangene. 22. oktober ble det montert utelamper i taket foran inngangsdørene. Type Defa Protect 3URL TCD 26Wd3 hvit. Lysrør TC-D 1x26W. Det måtte dras frem jordledning. Utført av Kolstad Elektriske, v/ Kjell Kolstad. Pris ca. kr. 13 000.

Kortslutning i sluttstykket til inngangsdør i 90 B. Reparert av DataCall AS 4/11

Beskjæring av hekken i November. Høyde ca. 1,8 m.

2010

Nedløpsrørene for kjøkkenavløpene ble høytrykksspylt i mai måned, uke 21. En inspeksjonsluke i kjelleren i 88 B ble skiftet ut (Rørlegger Meisingset).

TV-inspeksjon av bunnledningen for kloakk ble utført 1. juni. Ledningen var i forbausende god stand under blokken, men utenfor mot nord, der ledningen tidligere er ført utenom den gamle septiktanken, var det motfall og opphopning av fett, papir, etc. Ledningen, som delvis var fylt med vann, ble spylt. Den holder en stund til, men bør graves opp og legges om i en lengde av 8-10 m. Det ble tatt en DVD-film av hele kloakkledningen.

Arbeidet ble utført av Vann og Avløpsteknikk AS og kostet ca. kr. 34 400, inkl. mva.

Rengjøring av ventilasjonskanaler og viftehus ble utført i juni måned v/YIT.

Låssylinderen i inngangsdøren i 90 A ble skiftet av Låsservice AS. Pris ca. kr. 1 900, inkl. mva.

Ventilasjonsviftene: Skiftet kulelagre i den fremste motoren i 86 og 90 den 29. juli, v/YIT.

Låssylinderen i inngangsdøren i 88 B ble skiftet 27. august. Kr. 818.

Inngangspartiene ble pusset opp i løpet av sommeren. Utvendig ble glasspartier og dører skrapet ned til treverket. Sprukne glass og skadede trelister ble skiftet ut. Treverket ble oljet utvendig og innvendig. Dørterskler ble slipt og lakkert. Dørhengsler ble ettersatt og smurt. Arbeidet ble utført av Christiania Haandtverk AS.

Søndre luftehus på taket av 90 A: 2. september ble papptekkingen rundt nordre halvdel lagt om. Arbeidet ble utført av Takpartneren Knudsen AS, v/ Knut Kløve AS.

Oppgangene ble pusset opp i løpet av høsten. Pris ca. kr. 384 500

Entredører i oppgangene 86 B, 88 og 90 ble skiftet i 25 leiligheter i 1. uke av november. Arbeidet ble utført av VINDU Entreprenøren AS. Prisen var kr. 13 000 pr. dør, betalt av eierne.

Belysning i oppgangene. I desember ble det montert 4 nye lamper i taket i hver oppgang, type Osram L 22 W/840 Circulare og én på veggen i 4. etasje, type Osram Dulux L -18 W. Utført av Kolstad Elektro A/S. Pris kr. 88 000.

2011

Stoppekran for utevann i kjeller i 90 B, nord, ble skiftet 31. januar. Utført av Rørleggermester J.Å. Johannessen. Pris kr. 1768, inkl. mva.

Opplegg av strøm til ny garasje for Asdal, 88 C 3. et. syd (bygd høsten 2010), og montering av utelampe. Utført 8. mars av Kolstad Elektro A/S.

Låssylinderen i inngangsdøren i 86 A ble skiftet 1. september. Pris kr. 1787, inkl. mva.

Røykvifte, type Exodraft RSO 14-4-1, montert i oktober, på nordre skorstein i 90 B, østre løp, og på begge løp i 90 A-syd. Utført av Bærum Blikk og Ventilasjon AS. Elektrisk tilkobling: Kolstad.

Røykvifte, type Exodraft ROS 12-4-1, montert i nov. på 86 A-nord, østre løp. Utført av samme. Pris for de 4 viftene, kr. 63 648.

Reparasjon av kloakkledningen mot nord. Utført av Asker og Bærum Traktortjenester A.S. +rørlegger

Det vises til spyling og TV-undersøkelse av samleledningen for kloakkavløpet som ble utført 1. juni 2010. På grunn av en mild desember, besluttet styret å foreta reparasjonen av ledningsbruddet i uke 49. Avstanden fra vegglivet til septiktanken, der bruddet var, er ca. 2 m. 7. des. ble røret, et 150 mm støpejernsrør, kappet like utenfor veggen. Stussen ble jekket opp ca. 30 mm. Rørgjennomføringen i septiktanken ble pigget løs. Fra stussen ved veggen til septiktanken ble det lagt et 125 mm plastrør, med en krympe-overgangsmuffe i plast (150/125 mm) og et 30° muffebend i veggen i tanken. Plastledningen i bunnen av tanken (125 mm), frem til stakelukuken før

utløpet i tanken, ble gravd løs, og hele ledningsstrekket, ca. 8,5 m, ble løftet og justert. Fra veggen til septiktanken er det nå horisontalt, og videre frem til stakeluken er det et svakt fall. Videre: Nye stoppekranter for utevann og til søppelrom i kjeller i 88 B, 7. des. Totalt kr. 56 000.

Beskjæring. I uke 50 ble 2 store trær (mot øst og syd) fjernet og øvrige trær og busker beskåret. Pris kr. 40 000.

Nye dørskilte og ringeknapper montert for alle sameierne. Totalt kr. 63 434.

De 4 ventilasjonshusene på taket i nr. 90 ble beiset.

2012

Etterarbeidene på nordsiden etter reparasjonen av kloakkavløpet i desember 2011 – asfaltering av gangveien, påfylling av jord i bedet og tilsåing av gressplenen samt reparasjon av rekkverket – ble utført av Asker og Bærum Traktortjenester A.S. i uke 19. Pris kr. 12 875.

Reparasjon av lås i inngangsdør i 88 C 2/7 v/Data Call. Pris kr. 2292.

Skiftet låssylinder i inngangsdør i 88 A 3/9.

Nye stoppekranter for utevann i kjeller i 86 A og B samt nye tappekranter ute for alle oppgangene, utført i uke 45 (november), av rørleggermester Jan Åge Johannessen. Pris kr. 6 116.

2013

Separering av overvann og kloakk på avløpet mot nord. Utført i april av kommunen. Kr. 32 553.

Nye porttelefoner montert i mai, uke 20. Utført av Data Call. Pris kr. 72 000.

Takpappen øst for søndre luftehus i 90 A ble reparert av Icopal 15. mai.

2014

Oppgradering av el-anlegget for sameiet utført av Kolstad Elektro i uke 3. Pris kr. 50 000

Sluttstykket i inngangsdører i 88 B og 90 B skiftet av Data Call i uke 3. Pris ca. Kr. 6 000

Gartnerarbeider i februar: Felt 2 asketrær mot øst og 2 agnbøker + et kirsebærtre mot vest. Tynnet svenskealene mot øst og lønnetreet mor vest. Utført av norsk Gartnerservice.

Reparert låssylinder i inngangsdør i 88 A i uke 13. v/ Proff Partner Security (tidl. Låsservice)

Kjøkkenavløpet fra 88 A syd er, på grunn av tilfluktsrommet i kjelleren, ført inn i kjellerbod N 2 i 86 B. Her er det stakeluke og et dobbelt bend, som ofte har skapt problemer med tilstopning. Dette partiet av ledningen er skiftet ut med plastrør.

Ny trapp mellom plataene for 88 og 90. Utført i september/oktober av Tranby A/S, Lier. Pris ca. kr. 70 000.

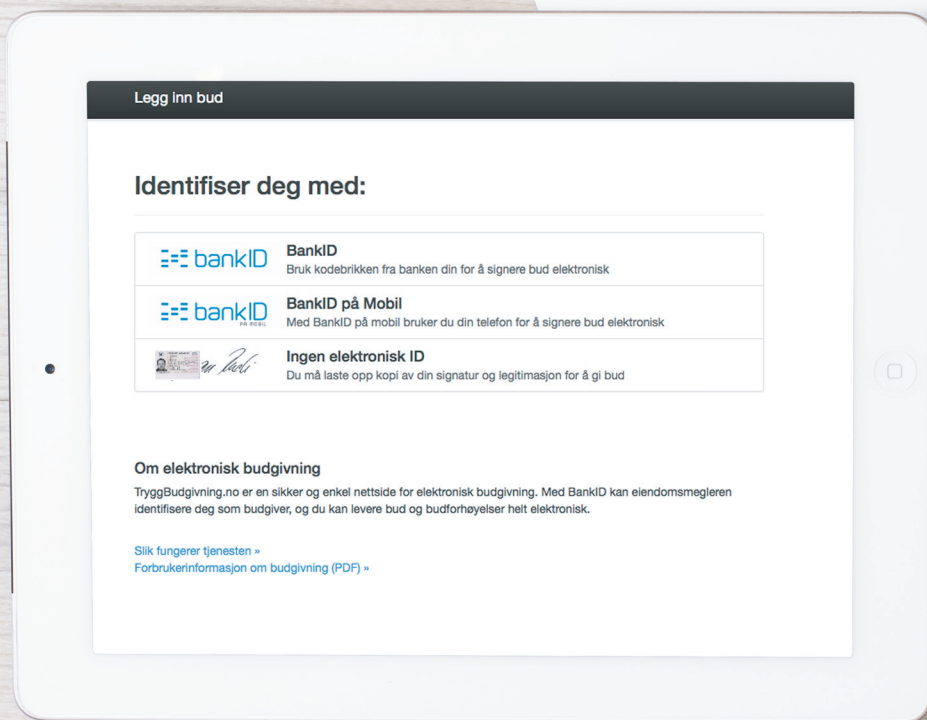
Sikring av fjellskrenten ved oppkjørselen til plataet for 86. Utført i september av Fjerdeby A/S, Røyken. Pris ca. kr. 40 000.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600003703/eaqbaskrc>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no