



Velkommen til

Solhaugveien 86B  
1337 Sandvika

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Solhaugveien 86B**  
**1337 Sandvika**

# Familieleilighet m/ høy standard, totaloppusset i 2024. To bad, lekkert kjøkken, garasje, peisovn og balkong.

Velkommen til Solhaugveien 86B!

Dette er en gjennomgående og innholdsrik 4-roms leilighet med svært god standard. Alle rom, inkl. kjøkken og to badrom ble totaloppusset i 2024. Leiligheten er plassert i et rolig og barnevennlig område på Jong, med kort vei til skoler, barnehager og dagligvare. Fra Slependsen stasjon, tar toget deg til Oslo S på under 25 minutter. Området byr på gode turmuligheter og rekreasjonsmuligheter, både i marka og langs fjorden.

Høydepunkter:

- To nye, lekre bad med delikate fliser, innredning og gulvvarme
- Nytt kjøkken med finerte fronter, keramisk benkeplate og integrerte hvitevarer
- Nyere effektiv peisovn i stuen
- Egen garasjeplass i fellesrekke
- To boder i kjeller for ekstra lagring
- TV og internett er inkludert i felleskostnadene
- Vestvendt balkong

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	6 600 000
<u>Andel fellesgjeld pr 20.04.2026</u>	kr	324 627
<u>Omkostninger*</u>	kr	174 190
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	7 098 817
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	6 891
<u>BRA/BRA-I</u>		98/92 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		4
<u>Eiendomstype</u>		Selveierleilighet
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		1968
<u>Etasje</u>		3
<u>Energimerking</u>		C

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Haakon Landmark-Høyvik**  
Eiendomsmegler

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

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	6 600 000
Andel fellesgjeld pr 20.04.2026	kr	324 627
Omkostninger*	kr	174 190
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	7 098 817
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 891

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 173 100

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 174 190

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 6 891 pr. mnd.

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, grunnpakke kabel-tv og internett, bygningsforsikring, kommunale avgifter og diverse vedlikehold/drift. Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 20.04.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

## Beskrivelse - Innhold og Standard

### Innhold

Leilighet i 3. etasje som består av følgende rom: BRA-i: Gang, kjøkken/stue, fire soverom og to bad.

Kjeller BRA-e: To boder på til sammen 6 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en garasje plass i felles garasjerekke.

Balkong på ca. 6 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen.

### Standard

Dette er en moderne, lekker og nylig oppusset leilighet beliggende i tredje etasje. Med fire soverom, to nye bad og en åpen, sosial planløsning og vestvendt balkong er dette et hjem som er tilpasset en moderne families behov. Hele leiligheten, inkludert elektrisk anlegg og røropplegg, ble fornyet i 2024.

### Entré:

Døren åpner til en praktisk entré med flislagt gulv og varmekabler. Herfra ledes du videre inn i leilighetens hoveddel, hvor flisene går over til parkettlaminat og rommet åpner seg mot stuen og kjøkkenet.

#### Stue:

Stuen er et lyst og åpent rom med plass til både sofagruppe og spisebord. En bred vindusrekke fra 2021 slipper dagslyset inn, og en nyere effektiv peisovn gir varme og atmosfære. Fra stuen er det utgang til balkongen.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet fra 2024 er sømløst integrert i den åpne løsningen. Innredningen har finerte fronter og benkeplaten samt "waterspalsh" er i keramikk (Marazzi Golden White Satin). Alle hvitevarer er integrerte, og en underlimt vaskekum gir en ren arbeidsflate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og en Waterguard lekkasjevarsler for ekstra trygghet.

#### Balkong:

Balkongen på ca. 6 m<sup>2</sup> er en fin uteplass med plass til en liten sittegruppe. Her kan man nyte rolige omgivelser.

#### Hovedsoverom med eget bad:

Leilighetens hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Fra dette rommet er det direkte adkomst til et privat, delikat bad.

#### Bad (en-suite):

Det private badet ble bygget i 2024 i et tidligere vaskerom. Rommet har store fliser på gulv og vegger, vegghengt toalett og en servant med skuffer. En dusjnise med innfellbare glassvegger og rainshower fullfører rommet.

#### Tre øvrige soverom:

Leiligheten har ytterligere tre soverom, alle pusset opp i 2024. Rommene er av god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter behov. Fra alle rommene er det hyggelig utsyn til skogsområdet på Jongskollen.

#### Bad:

Leilighetens hovedbad, med adkomst fra gangen, ble også totalrenovert i 2024. Det har samme gjennomførte stil som det andre badet, med store fliser, vegghengt toalett, servant med skuffer og en dusjnise med rainshower. Her er det også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

#### Teknisk:

Plejd smartsystem for styring av lys i flere rom.

Godt med lamper/lyspunkter i alle rom.

Det er lagt kablet internett til stue og alle soverom utenom hovedsoverommet. Kabelen er støpt i gulvet og ligger ikke i rør.

Det er uttak for to tv-punkt i stuen (to uttak med kablet internetttilkobling).

#### Overflater:

Gulv: Pergo parkettlaminat på stue, kjøkken og soverom. Fliser på begge bad. Fliser med elektriske varmekabler i gang. Gulvet ble avrettet ifm. oppussingen.

Vegger: Fliser på bad. Slette, malte mur- og gipsvegger i øvrige rom.

Himling: Slette, malte overflater. Nedforet gipshimling med innfelte spotter på badene.

Vinduer og balkongdør: Oppgradert i 2021 (i regi av sameiet)

#### Annet:

Solskjerming er montert i stuevindu og over balkong (markise).

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk på badene og kjøkkenet.

#### Lagring:

Leiligheten disponerer to boder i kjelleren på ca. 2,5 m<sup>2</sup> og 3,5 m<sup>2</sup>. I tillegg medfølger en egen garasje plass i en felles garasjerekke. Garasjen har en låsbar vippeport.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG 1U), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Ventilasjon | Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima. TG2 er vurdert for ventilasjon da det kun er kullfilter på kjøkkenventilator, samt at det mangler tilluftsventiler på yttervegg til alle oppholdsrom.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Varmtvannsbereder | Felles varmtvann for sameiet.

### **Beliggenhet og parkering**

#### **Beliggenhet**

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

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

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

#### **Parkering**

Det medfølger garasje plass nr. 17 i felles garasjerekke. Garasjeplassen er en del av bruksenheten og kan ikke selges separat. Eier opplyser at det er mulighet for å montere elbillader i garasjen.

## Informasjon om arealer

### Areal

Bolig:

BRA-i: 92 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

BRA total: 98 m<sup>2</sup>

Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>.

3. etasje

BRA-i: 92 m<sup>2</sup>.

TBA: 6 m<sup>2</sup>.

Det gjøres oppmerksom på avvik mellom godkjente byggetegninger datert 15.06.1965 og dagens planløsning. I 2024 ble planløsningen endret ved at det tidligere leke/arb.rom (som del av kjøkkenet) ble omgjort til et soverom med ny vegg mot kjøkkenet. Tidligere vaskerom/tørkerom ble samtidig omgjort til et nytt bad. Gjennomgang til det opprinnelige baderommet ble tettet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringen er omsøkt til kommunen. Det er opplyst at endringene ikke involverte bærende vegger, men det er ikke fremlagt tegninger for å verifisere dette.

Ikke målbare arealer

Garasjeplassen har lav takhøyde innerst i garasjen (målt 1,6m høyde) på grunn av skråtak.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca. 2,5m<sup>2</sup> og 3,5m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

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

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

## **Energi og teknisk**

### **Oppvarming**

Oppvarming med elektrisitet. Det er gulvvarme på bad og i gang. En nyere peisovn i stuen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Sameiet har felles varmtvannsberedere.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 06.05.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

### **Info energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke for kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

## **Økonomi og drift**

### **Andel felles formue**

Kr 1 366 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

### **Sameiets fellesgjeld / Andel fellesgjeld**

Seksjonens andel fellesgjeld er kr 324 627,- pr. 20.04..2026.

Total fellesgjeld for sameiet er kr 18 179 060,- pr. 20.04.2026 og lånevilkårene er:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208190199

Type: Annuitetslån, 12 terminer i året

Restsaldo pr. 20.04.2026: kr 790 171,-

Andel av saldo: kr 14 110,89

Innfrielsesdato: 30.11.2033

Type Rente: Flytende rente

Rente: 6,45%

IN-ordning: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208231332

Type: Annuitetslån, 12 terminer i året

Restsaldo pr. 20.04.2026: kr 14 074 942,-

Andel av saldo: kr 251 338,03

Innfrielsesdato: 30.11.2053

Type Rente: Flytende rente

Rente: 6,45%

IN-ordning: Nei

Bank: OBOS-banken AS  
Låne nummer: 98208240889  
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året  
Restsaldo pr. 20.04.2026: kr 3 313 947,-  
Andel av saldo: kr 59 178,33  
Innfrielsesdato: 30.11.2053  
Type Rente: Flytende rente  
Rente: 6,45%  
IN-ordning: Nei

Det er ikke innført eiendomsskatt i Bærum kommune.

### **Om sameiet**

#### **Sameiet**

Jongskollen Boligsameie IV er et eierseksjonssameie som består av 56 seksjoner, med adresser i Solhaugveien 86, 88 og 90 i Bærum kommune. Sameiet har organisasjonsnummer 976108671 og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bygningsmassen er forsikret i Gjensidige Forsikring Asa med polisenummer 89598805.

Sameiet er veldrevet, med god vedlikeholdshistorikk. Sameiet har avtale om trappevask, snømåking og gartnertjenester.

Fra ordinært årsmøte avholdt 12. mars 2026 ble følgende vedtatt:

- \* Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
- \* Styrets honorar på kr 185 444 ble vedtatt.
- \* Forslag om å endre beslutningsmyndighet over budsjett og låneopptak fra styret til årsmøtet ble ikke vedtatt.
- \* Forslag om etablering av valgkomité ble ikke vedtatt.
- \* Styrets forslag til reviderte vedtekter og endringer i trivselsreglene ble enstemmig vedtatt.

På et ekstraordinært årsmøte i desember 2025 ble EY (Ernst & Young AS) valgt som ny revisor for sameiet.

I nyere tid er blant annet følgende oppgraderinger utført i sameiet:

- \* Oppgraderingen av vannrør og etablering av felles sentral i 2022
- \* Reperasjon av pipeløp i 2025
- \* Rensing av ventilasjonskanal i 2026

Av planlagt vedlikehold for 2026 er det startet et prosjekt for utskifting av gamle vinduer (for de enheter som ikke allerede har skiftet). Vinduene i seksjonen som her selges ble byttet i 2021. I tillegg er det planlagt pussreparasjon av fasader og oppgradering av de resterende tre hovedtavlene. Det er ikke spesifisert hvordan disse tiltakene vil bli finansiert. Kjøper må være forberedt på eventuell kostnadsøkning i forbindelse med prosjektene.

Ifølge styreleder er det ikke planer om store økninger i fellesutgiftene utover normal indeksregulering og eventuelle økninger i kommunale avgifter og renter, med mindre noe uforutsett skulle skje.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til to nummererte boder i kjelleren. De fleste seksjoner har i tillegg en nummerert carport eller garasje. I fellesrom i kjelleren er det plass for lagring av sykler, barnevogner og skiutstyr.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet, og ingen kan erverve flere enn to boligseksjoner. Enkelte juridiske personer som stat, kommune og boligbyggelag kan imidlertid erverve inntil 10 prosent av boligseksjonene.

Arbeider som påvirker fellesarealer, fellesanlegg eller bygningenes ytre, krever forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette gjelder blant annet montering av antenner, varmepumper, markiser, skillevegger, plattinger og innglassing. Det er ikke tillatt å endre bærevegger eller brannskillevegger. Det er tillatt med grilling med elektrisk grill eller gassgrill på balkongen, men ikke mellom kl. 22:00 og 07:00. Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer.

Se vedlagt årsrapport for informasjon om viktige saker i sameie. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige dokumenter som er vedlagt.

#### **Sameiets eiendom**

Tomteareal er 9 091 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

#### **Tomtebeskrivelse**

Sameiets felles eiet tomt er på 9091 m<sup>2</sup>. Tomten er pent opparbeidet med grøntanlegg og interne veier. Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesarealer. Sameiet eier også en andel i et felles friareal (gnr. 49, bnr. 136) sammen med tre andre boligsameier i området.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

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

#### **Beboernes forpliktelser**

Beboerne oppfordres til å delta på dugnad. Alle er medansvarlige for å fjerne snø og strø ved behov. Trappevask utføres av et firma, men den enkelte seksjonseier har ansvar for å holde orden og for ekstra renhold i oppgangen ved behov.

#### **Adgang til utleie**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ifølge sameiets vedtekter er korttidsutleie av hele boligseksjonen begrenset til maksimalt 60 døgn årlig. Ved utleie plikter seksjonseier å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne. Leietakeren må skriftlig forplikte seg til å følge boligsameiets vedtekter og husordensregler. Seksjonseier skal også dekke sameiets kostnader til skilt på dør, postkasse og ringeklokke med kr 3000,- for hver ny leietaker.

#### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Disse kan oversendes til interessenter på forespørsel.

- Årsresultat for 2025: underskudd på kr 325 846,-.
- Budsjettet resultat for 2026: overskudd på kr 541 556,-.
- Sameiets disponible midler per 31.12.2025: kr 69 769,-.

Egenkapitalen var negativ per 31.12.2025. Dette er vanlig i eierseksjonssameier da verdien av bygget ikke balanseføres, mens felleslån gjør det. Årsregnskapet for 2025 ble godkjent på årsmøtet 12. mars 2026.

Sameiets forsikringsselskap  
Gjensidige Forsikring Asa  
Polisenummer felles forsikring 89598805

#### **Sameiebrøk**

1/56

#### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

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

#### **Diverse**

##### **Registerbetegnelse**

Gnr. 49, bnr. 167, snr. 15 i Bærum kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 49, bnr. 136 i Bærum kommune. (Ideell andel 3/1120 av realsameie)

##### **Antall soverom**

4

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

##### **Eierform**

Eier (eierseksjon)

##### **Boligtype**

Selveierleilighet

##### **Etasje**

3

##### **Byggeår**

Ca. 1968

##### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Eiendommen er en boligblokk oppført i 1968. Bygningens yttervegger og etasjeskillere er av betong/mur. Taket er en flat konstruksjon tekket med asfaltmembran eller tilsvarende. Vinduene har 2-lags energiglass og malte trekarmer fra 2021. Leilighetsdøren er en kompakt dør med lydklasse 40dB og brannklasse B-30. Balkongen på ca. 6 m<sup>2</sup> har rekkverk og gulv av betong. Garasje: Egen garasje i felles garasjerekke med låsbar vippeport.

##### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

##### **Innbo og løsøre**

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven

inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

#### **Adkomst**

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

#### **Offentlig / Kommunal informasjon**

##### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest for nybygg boligblokk datert 17.02.1970.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. De opprinnelige tegningene er mottatt av kommunen 31.08.1965. Det foreligger også tegninger i forbindelse med etterisolering/fasadeendring mottatt av kommunen 28.02.2008.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For denne enheten gjøres det oppmerksom på følgende avvik fra opprinnelige byggemeldte tegninger datert 31.08.1965:

- Opprinnelig leke/arb.rom (i tilknytning til kjøkkenet) er endret til soverom.
- Opprinnelig vask/tørk er endret til bad (med inngang fra hovedsoverom). Opprinnelig dør mellom vask/tørk og bad er tettet.

Det er ikke funnet byggemeldte tegninger eller ferdigattest vedr. garasjerekken.

Bærum kommune opplyser om diverse tidligere byggesaker herunder ferdigattester og endringer på ulike enheter i bygget. Det kan ikke verifiseres om noen av disse byggesakene (i 86b) omhandler denne konkrete enheten.

##### **Radon**

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

##### **Konsesjonsplikt**

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da tomten har et større areal enn 2 mål. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing. Kommunen kan ev. fritta for søknad om konsesjon.

##### **Regulering**

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse (7 430 m<sup>2</sup>) og kjørevei (1 661 m<sup>2</sup>) i reguleringsplan Jongsmarka II (plan-ID 1959055), vedtatt 03.06.1960.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2042 (plan-ID 202101), vedtatt 21.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- Hensynssone H550: Hensyn landskap

Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas. Det skal i byggesonen legges

særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter). Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

Pågående plansaker i nærområdet:

- E18 Ramstadsletta-Nesbru (plan-ID 2026007) - status: Planlegging igangsatt

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

#### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 1 641 715 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 6 566 861 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

## Visning

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

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

### **Forkjøpsrett**

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse, men styret og forretningsfører skal informeres om overdragelser.

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

### **Eier**

Tora Lindheim  
Steinar Halsne

### **Heftelser**

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

3201/49/167/15:

11.08.1965 - Dokumentnr: 4227 - Bestemmelse om veg

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Forbud mot husdyrhold

Med flere bestemmelser

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 49 BNR: 167

Før bebyggelse må fasadetegninger og plan for utvendig maling godkjennes av selgeren.

Husdyrhold (hund eller katt) er ikke tillatt. Eiere plikter å delta i vedlikehold og snøbrøyting av veiene dersom kommunen ikke utfører dette, samt være medlem av en eventuell velforening.

Gjeldende reguleringsvedtekter må overholdes. Selger har forkjøpsrett ved videresalg av ubebygde arealer.

31.10.1968 - Dokumentnr: 7680 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om disposisjonsrett

Med flere bestemmelser

Eier er forpliktet til medlemskap i Jongskollen Boligsameie. Sameieandelen kan ikke skilles fra deltakerinteressen. Eier er forpliktet til å betale leie for parkeringsplass/carport.

31.10.1968 - Dokumentnr: 7684 - Obligasjon

Beløp: NOK 5 000

Panther: JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE

ANFØRT PRIORITET: UTEN OPPTRINNSRETT OG PRIORITET ETTER KR.130.000

02.01.1968 - Dokumentnr: 7 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/56

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 056 SEKSJONER

Skjøtet forplikter eier til medlemskap i Jongskollen Boligsameie. Sameieandelen og

deltakerinteressen kan ikke skilles. Eier er forpliktet til å betale leie for parkeringsplass/carport.

19.08.2022 - Dokumentnr: 914612 - Reseksjonering

SNR: 15

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/56

Endring av tilleggsdel

Reseksjoneringen innebærer at flere seksjoner i Jongskollen boligsameie IV, inkludert denne seksjonen (SNR 15), mottar tilleggsdeler i bygning fra fellesarealene.

3201/49/136:

24.06.2014 - Dokumentnr: 517876 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE

Rett for NILK til å opparbeide, ha liggende og drifte en turvei for almenheten gjennom eiendommen

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

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

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

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

#### **Andre rettigheter og forpliktelser**

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

#### **Andre relevante opplysninger**

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon\* 0,90%

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-

Markedspakke, kr 19 900,-

Oppgjørshonorar\* inkl. betalingsutsettelse, kr 11 400,-

Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-

Visningshonorar per visning/overtagelse, kr 3 500,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 6 000,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 125,-

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 100,-

Eierskiftegebyr\*, kr 6 750,-

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

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Christopher Huun den 11.05.2026.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

#### **Forbrukerkjøp - definisjon**

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

#### **Forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan

det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker – avtalevilkår**

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

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### **Personopplysningsloven**

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

### **Vedlegg**

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

### **Finansiering**

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

### **Forsikring**

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

**Verdivurdering**

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

**Ansvarlig megler**

Haakon Landmark-Høyvik

Eiendomsmegler

Telefon: 481 84 513

E-post: haakon.landmark-hoyvik@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål

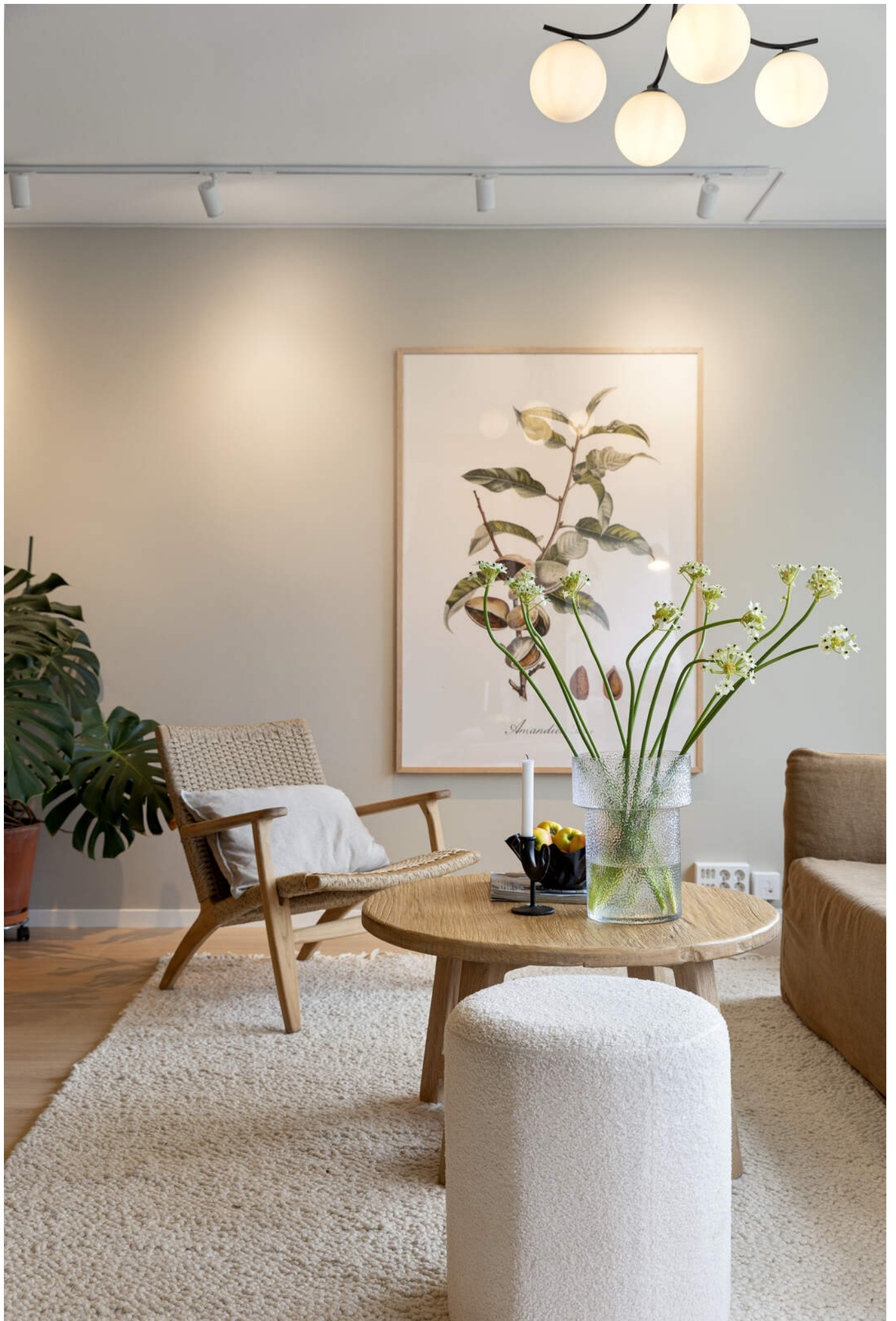
Sognsveien 70A, 5 etasje

0855 OSLO

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.























SKIN HEALTH  
[unreadable]  
6  
[unreadable]

meraki  
HAND SOAP [unscented soap]  
[unreadable]  
[unreadable]  
[unreadable]  
[unreadable]  
[unreadable]  
15.5 FL OZ / 450 ml





























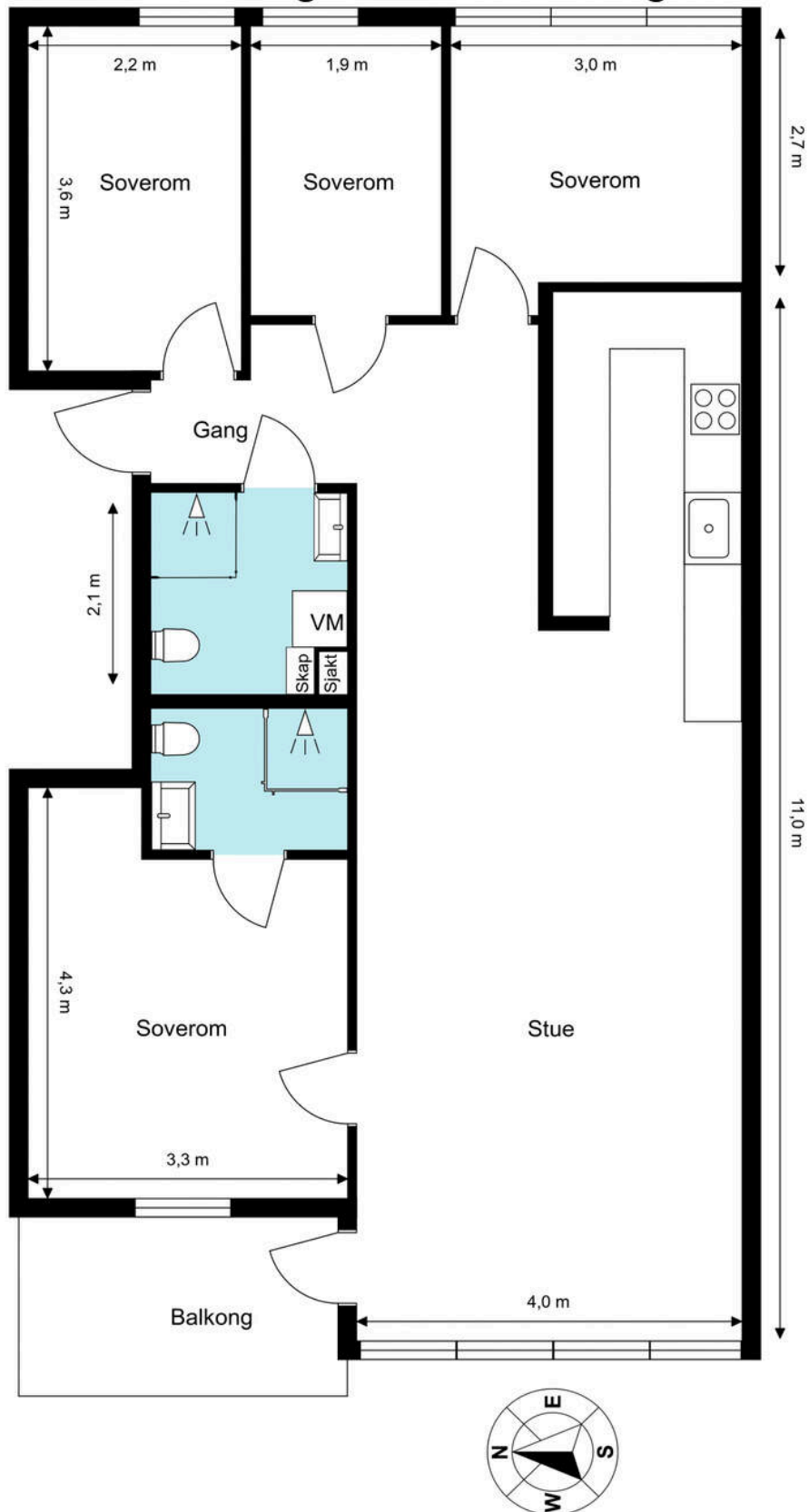






# Plantegning

## Solhaugveien 86b - 3etg



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

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

# SOLHAUGVEIEN 86B

Nabolaget Jong - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Jongsstubben</b> Linje 201	<b>2 min</b>	0.2 km
<b>Slependen stasjon</b> Linje L1	<b>7 min</b>	0.6 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>23 min</b>	17.9 km
<b>Oslo Gardermoen</b>	<b>54 min</b>	

## SKOLER

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

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

<b>Sandvika Storsenter P5 normallading</b>	<b>8 min</b>
<b>Kople Sandvika Storsenter parkering...</b>	<b>9 min</b>



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

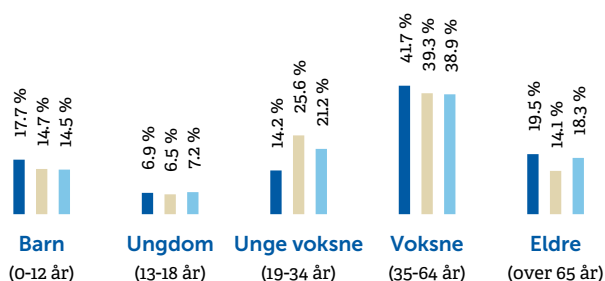
Veldig bra 86/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

## ALDERSFORDELING



### Område

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

### Personer

### Husholdninger

## BARNEHAGER



<b>Jongskollen barnehage (1-5 år)</b> 106 barn	<b>2 min</b>	0.2 km
<b>International Montessori barnehage (2-5...)</b>	<b>5 min</b>	0.4 km
<b>Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 ...)</b> 95 barn	<b>14 min</b>	1.2 km

## DAGLIGVARE

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



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 89/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 87/100

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 86/100

## SPORT

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

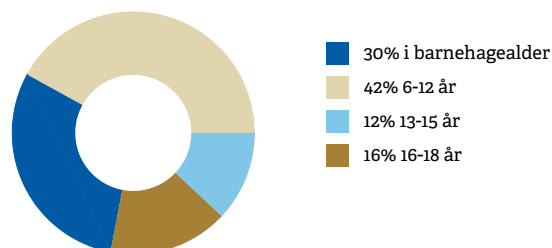
## BOLIGMASSE



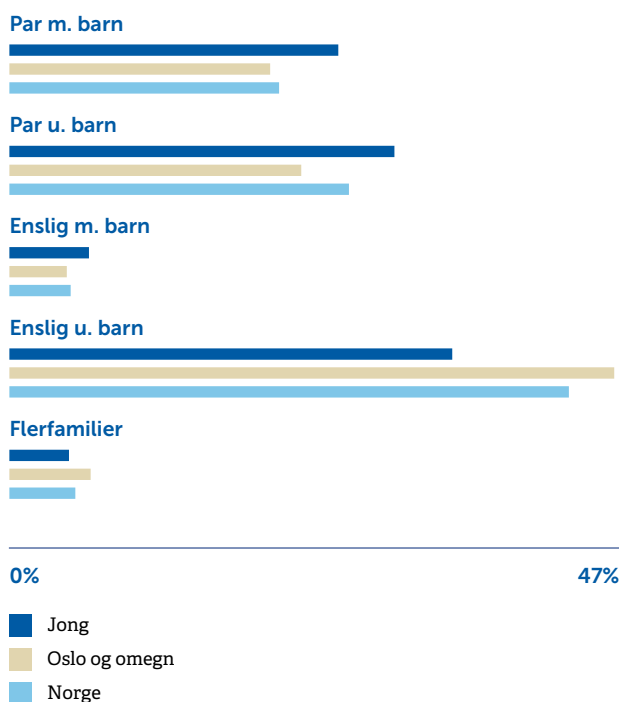
## VARER/TJENESTER

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

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

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



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



## Selgers egenerklæring

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

---

### Selgere

Tora Lindheim  
Steinar Halsne

---

### Boligen

Solhaugveien 86B

1337 Sandvika

3201-49/167/0/15

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Byggmesterfirma Sofienberg Bygg AS, Aut. elektroentreprenør Sofienberg Elektro AS, og Sofienberg Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Begge badene ble totalrenovert - revet ned og bygget opp igjen.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Bekkestua Rørleggerbedrift AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Vi oppdaget at det kom litt vann ut ved en av dusjprofilene på det største badet, og fikk rørlegger til å legge silikonfug mellom profil og vegg. Litt vann kan fortsatt trenge gjennom ved hengsler på dusjdør som kan føre til vannsøl mot dørlist.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble etablert ny membran, sluk, avløpsrør og byttet alle vannrør inkludert fordelerskap.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Sameiet har registrert og følger opp noen sprekker i betongkonstruksjon.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

**Firmanavn:** Prosjektforvaltning AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Startet registrering og oppfølging av sprekker i betongkonstruksjon.

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** Sofienberg Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle vannrør og avløpsrør inne i leiligheten ble byttet under totalreoveringen.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** Tore Orvei AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Sameiet engasjerte rørleggerbedrift til å etablere nye rør for varmtvann og varmtvann sirkulasjon, og en felles beredersentral.

---

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

♦ **Ja**

Det har tidligere vært noe svak ventilasjon. Dette har blitt bedre etter vedlikehold våren 2026.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

**Firmanavn:** Norsk Ventilasjons Renhold AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ventilasjonssystemet ble vedlikeholdt og rensset gjennom sameiet.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det var noe slitasje og krater på innsiden av pipa som måtte utbedres.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** Piperep AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skadene i pipa ble utbedret av Piperep AS gjennom sameiet.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** Sofienberg Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Hele det elektriske anlegget innenfor leiligheten ble byttet under totalrenoveringen.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Stekeovnene hadde feil i display og ble reparert av leverandør.

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

♦ **Ja**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



## Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

**Firmanavn:** E-Service Norge AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet defekte deler og resatte enheten.

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Sameiets styre har gitt alle seksjonseiere beskjed om at det er eternittplater mellom ca. hver tredje garasje. Styret besluttet å la disse skilleveggene stå etter veiledning fra fagkyndig (Isoteks Miljø).

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk  
Solhaugveien 86B  
1337 Sandvika



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
11	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**  
Takstmann  
**Christopher Huun**  
Dato: 13/05/2026

Drammensveien 147  
0277 Oslo  
92232383  
christopher@huunprosjekt.no

HUUN PROSJEKT



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

### Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

#### EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:49, Bnr: 167
Hjemmelshaver:	Tora Lindheim og Steinar Halsne
Seksjonsnummer:	15
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1968
Tomt:	felles eiet 9 091 m <sup>2</sup>
Kommune:	3201

#### BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Selgere
Befaringsdato:	23.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

## EIERSKIFTERAPPORT™

### OM TOMTEN:

Attraktivt beliggende tomt på høydedrag med gangavstand til Sandvika. Fine rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Fellesareal opparbeidet med beplantning, gressareal og sittegrupper.

### OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk fra 1960-tallet. Gjennomgående høy grad av bruk av betong/mur. Både i ytter- og innervegger, samt etasjeskillere (dekker) og balkonger.

Flatt tak tekket med asfaltmembran e.l.tilsvarende.

Vinduer med isolerglass og trekarmner fra 2021.

### OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Flott gjennomgående og innholdsrik leilighet renovert i 2024.

Leiligheten fremstår som nyoppusset med gjennomtenkte løsninger og god kvalitet.

### ANNET:

#### OPPVARMING:

Elektriske varmekabler på bad og gang. Ny effektiv peisovn i stue. Forøvrig panelovner på de fleste oppholdsrom (disse er ikke montert).

#### BOD og PARKERING:

To boder i kjeller.

Egen garasje i felles garasjerekke. Garasjeplassen er på 5,4x2,5m med låsbar vippeport. Gjør oppmerksom på lav takhøyde innert i garasjen (målt 1,6m høyde) pga skråtak.

### DOKUMENTKONTROLL:

-Opplysninger fra selger

-Propcloud

-Boligmappa.no

-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

### BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad og gang. Parkettlaminat på øvrige rom.

Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.

Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til ca 237cm generelt. Nedforet gipshimling målt til ca 2,2m på badene.

Boligen fremstår som nyoppusset med lite bruksslitasje i forhold til alder.

### FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av leilighet

### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten ble renovert i 2024 med blant annet følgende:

- To nye bad
- Nytt kjøkken
- Endring av planløsning ved å etablere nytt soverom i stedet for kjøkken.
- Nytt elektrisk anlegg
- Det meste av VVS-anlegg fornyet
- Alle overflater pusset opp/fornyet

### FELLESKOSTNADER:

Se opplysninger fra megler

## EIERSKIFTERAPPORT™

### AREALER OG ANVENDELSE:

#### Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

#### MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

#### AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

#### Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

#### Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

#### Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

#### AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3.etasje	92	0	0	6
Boder i kjeller	0	6	0	0
SUM BYGNING	92	6	0	6
SUM BRA	98			

#### AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

#### BRA-i:

4 soverom, 2 bad, kjøkken/stue og gang

#### BRA-e:

2 boder i kjeller

## EIERSKIFTERAPPORT™

### MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca 2,5m<sup>2</sup> og 3,5m<sup>2</sup>.

#### BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

#### BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

### MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

#### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

NS 3600:2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig ligger til grunn for vurderinger og beskrivelser i denne tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

### ANDRE MERKNADER:

#### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Selgere.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

### INTEGRITET:

#### UAVHENGIG TAKSTMANN

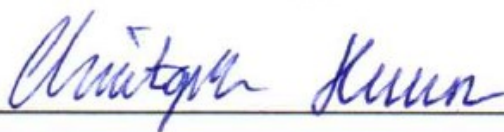
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

#### **Christopher Huun**

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

13/05/2026



Christopher Huun

## EIERSKIFTERAPPORT™

### 1. Våtrom

#### 1.1 Bad med dør mot gang

##### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

#### Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Meget pent bad fra 2024. Flislagte vegger (ca 60x60cm). Nedforet gipshimling med innfelte spotter.

Badet inneholder dusjnische med innfellbare vegger og rainshower, vegghengt toalett, servant med skuffer under og vaskemaskin.

Det er avtrekksventil med avtrekk til felles ved toalett. Tilluft via spalte under dør.

Dør er plassert tett inntil dusj og er dermed innenfor våtsone (inntil 60cm fra dusj) og kan dermed bli utsatt for fuktpåkjenning. Listverk kan få forkortet varighet som følge av høy fuktighet over tid.

#### Merknader:

##### TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Pent flislagt gulv med nedsenk og skrånåret flis og sluk i dusjsjone.

Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og ledefall på gulvet forøvrig. Høydeforskjell fra sluk til terskel er målt over 25mm, i tråd med krav.

#### Merknader:

##### TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2024
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med tilhørende vannlås. Membranen og eventuell klemring ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (fra stue) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon. Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

Våtromsarbeider er utført av Sofienberg Bygg. Det er fremlagt rikelig med dokumentasjon og bilder av arbeidene som er utført av fagkyndige.

### Merknader:

#### 1.2 Bad med dør mot soverom

##### TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventilert som kan åpnes.

Pent bad med inngang fra soverom. Samme utførelse som bad mot gang.

Badet var tidligere vaskerom. Ble renoveret til bad i 2024.

Ingen vesentlige avvik eller mangler registrert.

### Merknader:

##### TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Pent flislagt gulv. Tilfredsstillende fall kontrollert med laser.

### Merknader:

##### TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Gulv er bygget opp med fallstøp og membran i 2024.

Løsningene er godt dokumentert med produktdatablad og bilder. Arbeidene ble utført av Sofienberg Bygg.

Det er ikke borret hull i vegg fra tilstøtende rom for visuell kontroll og måling etter fukt, da veggene rundt dette bad er av mur/betong eller mot tilstøtende bad. Det er foretatt overflatemålinger på erfaringsmessig utsatte steder uten å avdekke unormale funn.

### Merknader:

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Nytt kjøkken fra 2024.

Kjøkken med finerte fronter, benkeplate av keramikk og integrert hvitevarer. Kjøkkenventilator med kullfilter og integrert komfyrvakt.

Waterguard (lekkasjevarsler) registrert i skap under vaskekum.

Sort firkantet vaskekum underlimt til benkeplate.

Kjøkkenet fremstår som moderne uten nevneverdig bruksslitasje.

### Merknader:

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Leiligheten ble pusset opp i 2024.

Nytt Pergo parkettlaminat gulv, endring av planløsning ved å etablere ett ekstra soverom, samt at alle overflater ble malt.

Leiligheten fremstår som pen med gjennomtenkte farger og løsninger.

### Merknader:

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass med malte karmen fra 2021.

Kompakt leilighetsdør med lydklasse 40dB og brannklasse B-30.

### Merknader:

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

## EIERSKIFTERAPPORT™

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.  
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.  
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.  
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.  
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Luftig balkong på ca 6m<sup>2</sup> med utgang fra stue.  
Rekkverk og gulv av betong. Høyden på rekkverk er målt til 100cm, i tråd med krav.  
Registrert noe rust og avskalling som er normal slitasje som følge av alder på konstruksjon. Antas kun å ha kosmetisk betydning.

### Merknader:

#### 6. VVS

##### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er WC med innebygget sisterner.  
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.  
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

### Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Rørlegg til begge bad og kjøkken ble fornyet i forbindelse med renovering i 2024. Det er fremlagt rikelig med dokumentasjon, bilder, produktdatablad av arbeidene utført av Sofienberg Rør AS.

VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Stoppekran lokalisert i fordelerskap på vegg over toalett. Funksjonstestet og fungerer.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Ingen vesentlige avvik registrert på VVS-installasjoner, men det gjøres oppmerksom på at det må påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger.

### Merknader:

##### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for sameiet.

### Merknader:

##### TG 2 6.3 Ventilasjon

## EIERSKIFTERAPPORT™

Leiligheten har naturlig ventilasjon generelt og mekanisk avtrekk fra felles sjakt fra begge bad.

Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

TG2 er vurdert for ventilasjon da det kun er kullfilter på kjøkkenventilator, samt at det mangler tilluftsventiler på yttervegg til alle oppholdsrom.

### **Merknader:**

#### **7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

##### **7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Nyere sikringsskap med automatsikringer lokalisert i gang.

Alt av kabler, stikkontakter og kurser er lagt nytt i forbindelse med oppussing av leilighet i 2024.

Arbeidene er utført av Sofienberg Elektro AS. Rikelig dokumentert på boligmappa.no med samsvarserklæringer, bilder og produktbeskrivelser.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

### **Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt byggemeldte godkjente tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer.

Det er opplyst at bad har blitt renoveret og utvidet samt at vegger til soverom og bad er justert. Endringene medfører angivelig ikke endring av bærevegger, flytting av sluk eller endring av brannkonsept og er dermed ikke ansett som søknadspliktige arbeider.

### Takstmannens vurdering ved TG2:

#### 6.3 Ventilasjon

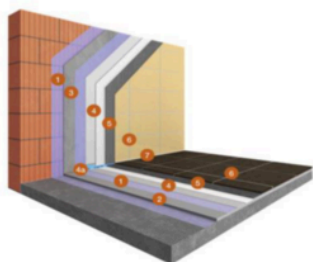
TG2 er vurdert for ventilasjon da det kun er kullfilter på kjøkkenventilator, samt at det mangler tilluftsventiler på yttervegg til alle oppholdsrom.

### Takstmannens vurdering ved TG3:

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

<b>Våtromsdokumentasjon i henhold til NS3600- Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig</b>				<i>Denne dokumentasjon er til nytte for deg som boligeier dersom du skal selge din bolig. Her defineres oppbygning, produkter og viktige detaljer for ditt våtrom. Ta godt vare på dette så forenkles prosessen ved et fremtidig salg av din bolig.</i>		<b>STYRINGSSYSTEM</b> <b>Side 1</b>	
<b>Firma:</b> Sofienberg Bygg AS				Prosjekt: Solhaugveien 86B Utarb. dato: 14.11.2024 Kunde: Tora Lindheim og Steinar Halsne Revidert dato: 12.12.2024 Utarbeidet av: Sofienberg Bygg Godkjent ved: Thomas Hansen		Bedriftsadresse: Alf Kristoffersens Vei 11 Foretaksnummer: 896871862 Tlf.: Postnr: 1396 Mobil: 415 20 000 E.post: #@hurtigoverføring.no Poststed: Billingstad	
<b>Prosjekt/navn:</b>							
<b>Bygningsdel:</b>	<b>Materiale / dimensjon:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>	<b>Type overflatebehandling: tapet / maling / lakk / fargekode etc.</b>	<b>Dokumentasjon/ Bruks/monteringsveiledning (Vedlegg)</b>	<b>Utført av (Firma)</b>	
<b>Himling</b>	Himlingstype			Type: Gips		Sofienberg Bygg	
	Maling/malingsystem	x		Farge: 02 (20) Leverandør: Jotun våtromsmaling Vedlikehold: Se Fdv	fdv/pd	Sofienberg Bygg	
<b>Vegger:</b>	Festemuligheter	x		Type: BAC Finer		Sofienberg Bygg	
	Underlag for membran	x		Type: 12,5mm Wedi Våtromsplater	fdv/pd	Sofienberg Bygg	
	Membran	x		Type: PCI-Lastogum (Pci våtromssystem) Leverandør: Flisekompaniet AS/PCI	FK Produktansvarserklæring Eta/Tg/produktblad	Sofienberg Bygg	
	Overflate (om ikke flis)		x			Sofienberg Bygg	
	Flislagt	x		Flis 1: TORANO DORADO MATT 60X60CM - 1,44 m2/pakke Lim: PCI Nanolight Fuge: PCI - Nanofug Nr 22 Leverandør: Flisekompaniet AS Vedlikehold: Se Fdv flis	fdv Underliggende Dok. Underliggende Dok.	Sofienberg Bygg	
<b>Gulv:</b>	Underliggende membran		x				
	Overliggende membran	x		Type: PCI-Secoral 2k R. (Pci våtromssystem) Leverandør: Flisekompaniet AS	FK Produktansvarserklæring Eta/Tg/produktblad	Sofienberg Bygg	
	Overflate(om ikke flis)		x				
	Flislagt	x		Flis 1: TORANO DORADO MATT 60X60CM - 1,44 m2/pakke Lim: PCI Nanolight Fuge: PCI - Nanofug Nr 22 Leverandør: Flisekompaniet AS Vedlikehold: Se Fdv flis	Fdv Underliggende Dok. Underliggende Dok.	Sofienberg Bygg	
<b>Varmesystem</b>	Varmekabel	x		Type: Ixop Leverandør: Nexans	Dokumentasjon Elektro	Sofienberg Elektro	
	Varmerer		x				
<b>Overganger</b>	Mykkuger	x		Type: PCI - Sicoform S Nr 22 Leverandør: Flisekompaniet AS Vedlikehold: Se produktdatablad	Underliggende Dok.	Sofienberg Bygg	
<b>Rørsystem</b>	Rør i Rør	x		Type: Rør i Rør Leverandør: Sanipex	fdv	Sofienberg Rør	
	Åpent røranlegg		x				
	Sluk	x		Type: K-sluk Leverandør: Joti Vedlikehold: Se Fdv	fdv	Sofienberg Rør	
<b>Godkjent av:</b> Sofienberg Bygg				<b>Sted:</b> Billingstad		<b>Dato:</b> 12.12.2024	

[Trykk her for underliggende dokumentasjon.](#)



## Beskrivelse:

Utført arbeid i Oktober-Desember / 2024 - Nytt bad i Solhaugveien 86B. Kunde Tora Lindheim og Steinar Halsne. Revet hele det gamle badet ned og bygget dette opp igjen. Byttet sluk. Nye avløpsrør fra alle innredninger. Byttet alle vannrør med tilhørende fordelerskap. Lagt heldekkende Pci lastogum veggmembran og heldekkende Pci Secoral 2k rapid gulvmembran. Alle vegger er kledd med 12,5 mm våtromsplater på avstivet underlag.

Lagt nye varmekabler. Byttet hele det elektriske anlegget. Montert wc, servantinnredning, dusjløsning. Arbeidet er utført av:

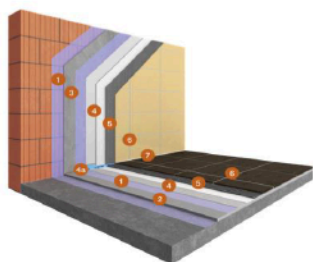
Byggmesterfirma Sofienberg Bygg AS  
Aut elektroentreprenør Sofienberg Elektro AS  
Sofienberg Rør AS

Bilder og bilag fra prosjektet oppbevares i garantitiden.

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

<b>Våtromsdokumentasjon i henhold til NS3600- Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig</b>			<i>Denne dokumentasjon er til nytte for deg som boligeier dersom du skal selge din bolig. Her defineres oppbygning, produkter og viktige detaljer for ditt våtrom. Ta godt vare på dette så forenkles prosessen ved et fremtidig salg av din bolig.</i>		<b>STYRINGSSYSTEM</b>	<b>Side 1</b>
<b>Firma:</b> Sofienberg Bygg AS			Prosjekt: Solhaugveien 86B Utlarb. dato: 14.11.2024 Kunde: Torå Lindheim og Steinar Halsne Revidert dato: 12.12.2024 Utarbeidet av: Sofienberg Bygg Godkjent ved: Thomas Hansen		Bedriftsadresse: AF Kristoffersens Vei 11 Foretaksnummer: 896871862 Tlf.: Postnr: 1398 Mobil: 416 20 000 E.post: j@shurtigrenovering.no Poststed: Billingstad	
<b>Prosjekt/navn:</b>						
<b>Bygningsdel:</b>						
	<b>Materiale / dimensjon:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>	<b>Type overflatebehandling: tapet / maling / lakk / fargekode etc.</b>	<b>Dokumentasjon/ Bruks/monteringsveiledning (Vedlegg)</b>	<b>Utført av (Firma)</b>
<b>Himling</b>	Himlingstype			Type: Gips		Sofienberg Bygg
	Maling/malingsystem	x		Farge: 02 (20) Leverandør: Jotun våtromsmaling Vedlikehold: Se Fdv	fdv/pd	Sofienberg Bygg
<b>Vegger:</b>	Festemuligheter	x		Type: B&C Finer		Sofienberg Bygg
	Underlag for membran	x		Type: 12,5mm Wedi Våtromsplater	fdv/pd	Sofienberg Bygg
	Membran	x		Type: PCI Lastogum (Pci våtromssystem) Leverandør: Flisekompaniet AS/PCI	FK Produktansvarserklæring Eta/Tg/produktblad	Sofienberg Bygg
	Overflate (om ikke flis)		x			Sofienberg Bygg
	Flislagt	x		Flis 1: TORANO DORADO MATT 60X60CM - 1,44 m2/pakke  Lim: PCI Nanolight Fuge: PCI - Nanofug Nr 22 Leverandør: Flisekompaniet AS Vedlikehold: Se Fdv flis	fdv  Underliggende Dok. Underliggende Dok.	Sofienberg Bygg
<b>Gulv:</b>	Underliggende membran		x			
	Overliggende membran	x		Type: PCI-Secoral 2k R. (Pci våtromssystem) Leverandør: Flisekompaniet AS	FK Produktansvarserklæring Eta/Tg/produktblad	Sofienberg Bygg
	Overflate(om ikke flis)		x			
	Flislagt	x		Flis 1: TORANO DORADO MATT 60X60CM - 1,44 m2/pakke  Lim: PCI Nanolight Fuge: PCI - Nanofug Nr 22 Leverandør: Flisekompaniet AS Vedlikehold: Se Fdv flis	Fdv  Underliggende Dok. Underliggende Dok.	Sofienberg Bygg
<b>Varmesystem</b>	Varmekabel	x		Type: Ixop Leverandør: Nexans	Dokumentasjon Elektro	Sofienberg Elektro
	Varmesøler		x			
<b>Overganger</b>	Mykkuger	x		Type: PCI - Silcoform S Nr 22 Leverandør: Flisekompaniet AS Vedlikehold: Se produktblad	Underliggende Dok.	Sofienberg Bygg
<b>Rørsystem</b>	Rør i Rør	x		Type: Rør i Rør Leverandør: Sanipex	fdv	Sofienberg Rør
	Åpent røranlegg		x			
	Sluk	x		Type: K-sluk Leverandør: Joti Vedlikehold: Se Fdv	fdv	Sofienberg Rør
<b>Godkjent av:</b> Sofienberg Bygg			<b>Sted:</b> Billingstad		<b>Dato:</b> 12.12.2024	

[Trykk her for underliggende dokumentasjon.](#)



## Beskrivelse:

Utført arbeid i Oktober-Desember / 2024 - Nytt bad i Solhaugveien 86B. Kunde Torå Lindheim og Steinar Halsne.  
 Revet hele det gamle badet ned og bygget dette opp igjen.  
 Byttet sluk.  
 Nye avløpsrør fra alle innredninger.  
 Byttet alle vannrør med tilhørende fordelerskap.  
 Lagt heldekkende Pci lastogum veggmembran og heldekkende Pci Secoral 2k rapid gulvmembran.  
 Alle vegger er kledd med 12,5 mm våtromsplater på avstivet underlag.

Lagt nye varmekabler.  
 Byttet hele det elektriske anlegget.  
 Montert wc, servantinnredning, dusjåpning.  
 Arbeidet er utført av:

Byggmesterfirma Sofienberg Bygg AS  
 Aut elektroentreprenør Sofienberg Elektro AS  
 Sofienberg Rør AS

Bilder og bilag fra prosjektet oppbevares i garantitiden.

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing



## Dokumentasjon av det elektriske anlegget Rapport fra sluttkontroll



Kunde		Fra	
10000 SOFIENBERG BYGG AS Alf Kristoffersens vei 11 Alf Kristoffersens vei 11 1396 BILLINGSTAD Org. nr.: 896871862		Sofienberg Elektro AS Alf Kristoffersensvei 11 1396 Billingstad Org. nr.: 930825336	Avdeling: Montører Telefon: 22720000 E-post: post@sofienbergelektro.no
Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 11631 Ordrenavn: Solhaugen 86B Dato: 09.10.2024 Saksbehandler: Sebastian MacDonald		Solhaugveien 86B, Tora Lindheim Solhaugveien 86B 1337 SANDVIKA	John Fredrik Bråthen +47 41520000 jf@hurtigrenovering.no
Beskrivelse	Verdi	Info	
Anleggsbeskrivelse			


# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

Beskrivelse	Verdi	Info
Gjelder for	Nyanlegg	<p>Trakk om Alle kurser ifra sikringskap til ny PN 3x2.5 og til Platetopp 3X4. La alt nytt av skjultanlegg på Bad og gjeste bad. Ny varmekabel på Bad, gjestebad og entre er lagt. Skjultalegg på det som kunne på kjøkken og soverom. Åpent anlegg er det lagt PR2.5 til stikker og til Lamper er det lagt PR 2X1.5.</p> <p>Utstyr som er Montert opp:</p> <p>Lite Bad:                      Stikk 1                      Speil 1                      Spotter 3                      Punkt skuff 1                      Termostat 1                      2P Bryter                      Pille 1                      Plejd Dimmer 1</p> <p>Master soverom:                      Plejd Pille 1                      Plejd Dimmer 1                      Taklampe 1                      Stikk 2                      Påvegg stikk 1</p> <p>Terasse:                      Markiseplejd 1                      Bryter 1                      Utestikk 1                      Skjote Coaks 1</p> <p>Stue:                      Lampepunkt 3 stk                      Inf stikk 2 stk                      Påvegg stikk 2 stk                      6er påvegg 2 stk                      Plejd Dobbel dim 1 stk                      Plejd Pille 1                      Ap10 1                      Data Dobbel 2                      Data Enkel 1                      Plejd Dimmer 3 stk</p> <p>Kjøkken:                      Enkel stikk 2 stk                      Dobbel inf stikk 4 stk                      Påvegg stikk 1                      Komfyrvakt 1                      Vegglamper 2                      Taklamper 2                      Spott skap 2                      Benkelys 1                      Plejd Dobbel dim 1 stk                      Plejd Pille 2                      Plejd Dimmer 4 stk                      Kurser 4 stk</p> <p>Soverom 3:                      Taklampe 1                      Plejd Pille 1                      Plejd Dimmer 1                      Data Enkel 1                      Påvegg 6er 1 stk                      Påvegg 4er 1 stk                      Dobbel stikk 2</p> <p>Soverom 2:                      Data Enkel 1                      Påvegg stikk 1                      Inf stikk 2                      Plejd Dimmer 1</p>

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

Beskrivelse	Verdi	Info
		Plejd Pille 1 Taklampe 1
		Soverom 1: Data Enkel 1 Påvegg 6er 1 Inf Enkel 2 Plejd Pille 1 Plejd Dimmer 1 Taklampe 1
		Entre: Sg dimmer 1 Termostat 1 Inf stikk 1 Påvegg stikk 1
		Master Bad: Enkel stikk 2 stk Dobbel inf stikk 1 Speil 1 Spotter 4 Plejd Dimmer 1 Plejd Pille 1 2P Bryter 1 Termostat 1
		Sikringskap: Brukte eksisterende sikringer (Chint) Monerte inn 4 stk nye Chint Sikringer. Punkt skuff 1
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Måler nr.	1	
Byggeår	1960	
Senere utbedret	2024	
<b>Risikovurdering</b>		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	
<b>Visuell kontroll</b>		
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	Ja	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ja	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ja	
Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	Ikke aktuelt	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ja	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	Ikke aktuelt	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ikke aktuelt	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ja	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja	
Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	Ja	
<b>Måling/prøving</b>		
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja	299 megaohm
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja	

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

 nelfo Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Beskrivelse	Verdi	Info
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ja	
Er det målt gulv- og veggresistans?	Ikke aktuelt	
Er det kontrollert spenningsfall?	Ja	
Er anlegget funksjonstestet?	Ja	
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt	



medlem av Nelfo

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:  
20.12.2024



Kenneth Kaaresen

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

## Dokumentasjon av det elektriske anlegget Rapport fra risikovurdering



Kunde	Fra
10000 SOFIENBERG BYGG AS Alf Kristoffersens vei 11 Alf Kristoffersens vei 11 1396 BILLINGSTAD Org. nr.: 896871862	Sofienberg Elektro AS Alf Kristoffersensvei 11 1396 Billingstad Org. nr.: 930825336 Avdeling: Montører Telefon: 22720000 E-post: post@sofienbergelektro.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 11631 Ordrenavn: Solhaugen 86B Dato: 09.10.2024 Saksbehandler: Sebastian MacDonald	Solhaugveien 86B, Tora Lindheim Solhaugveien 86B 1337 SANDVIKA	John Fredrik Bråthen +47 41520000 jf@hurtigrenovering.no

Beskrivelse	Verdi	Info
<b>Anleggssikkerhet</b>		
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	Ja	
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	Ja	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Ja	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja	
Har du vurdert type komfyrvakt?	Ja	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?	Ja	
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	Ikke aktuelt	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	Ja	
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?	Nei	
Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	Ja	
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ja	
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Nei	
Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	Ja	
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	Ja	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ja	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ja	
<b>Kompetanse</b>		
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja	
<b>Eventuelt</b>		
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja	
<b>Informasjon</b>		
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja	

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

---

Risikovurdert av:  
09.10.2024



Kenneth Kaaresen

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

## Elsikkerhetsdokumentasjon Samsvarserklæring



### Kunde

10000  
SOFIENBERG BYGG AS  
Alf Kristoffersens vei 11  
Alf Kristoffersens vei 11  
1396 BILLINGSTAD  
Org. nr.: 896871862

### Fra

Sofienberg Elektro AS  
Alf Kristoffersensvei 11  
1396 Billingstad  
Org. nr.: 930825336

Avdeling: Montører  
Telefon: 22720000  
E-post: post@sofienbergelektro.no

### Ordre/dato

Ordrenr.: 11631  
Ordrenavn: Solhaugen 86B  
Dato: 09.10.2024  
Saksbehandler: Sebastian MacDonald

### Arbeidssted

Solhaugveien 86B, Tora Lindheim  
Solhaugveien 86B  
1337 SANDVIKA

### Kontakt

John Fredrik Bråthen  
+47 41520000  
jf@hurtigrenovering.no

### Arbeidsbeskrivelse

Se arbeidsbeskrivelse på faktura.

### Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Beskrivelse	Verdi	Info
-------------	-------	------

Anleggsbeskrivelse		
--------------------	--	--

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

Elsikkerhetsdokumentasjon - ordre... 11631

Beskrivelse	Verdi	Info
Gjelder for	Nyanlegg	<p>Trakk om Alle kurser ifra sikringskap til ny PN 3x2.5 og til Platetopp 3X4. La alt nytt av skjultanlegg på Bad og gjeste bad. Ny varmekabel på Bad, gjestebad og entre er lagt. Skjultalegg på det som kunne på kjøkken og soverom. Åpent anlegg er det lagt PR2.5 til stikker og til Lamper er det lagt PR 2X1.5.</p> <p>Utstyr som er Montert opp:</p> <p>Lite Bad:                      Stikk 1                      Speil 1                      Spotter 3                      Punkt skuff 1                      Termostat 1                      2P Bryter                      Pille 1                      Plejd Dimmer 1</p> <p>Master soverom:                      Plejd Pille 1                      Plejd Dimmer 1                      Taklampe 1                      Stikk 2                      Påvegg stikk 1</p> <p>Terasse:                      Markiseplejd 1                      Bryter 1                      Utestikk 1                      Skjøte Coaks 1</p> <p>Stue:                      Lampepunkt 3 stk                      Inf stikk 2 stk                      Påvegg stikk 2 stk                      6er påvegg 2 stk                      Plejd Dobbel dim 1 stk                      Plejd Pille 1                      Ap10 1                      Data Dobbel 2                      Data Enkel 1                      Plejd Dimmer 3 stk</p> <p>Kjøkken:                      Enkel stikk 2 stk                      Dobbel inf stikk 4 stk                      Påvegg stikk 1                      Komfyrvakt 1                      Vegglamper 2                      Taklamper 2                      Spott skap 2                      Benkelys 1                      Plejd Dobbel dim 1 stk                      Plejd Pille 2                      Plejd Dimmer 4 stk                      Kurser 4 stk</p> <p>Soverom 3:                      Taklampe 1                      Plejd Pille 1                      Plejd Dimmer 1                      Data Enkel 1                      Påvegg 6er 1 stk                      Påvegg 4er 1 stk                      Dobbel stikk 2</p> <p>Soverom 2:                      Data Enkel 1                      Påvegg stikk 1                      Inf stikk 2                      Plejd Dimmer 1                      Plejd Pille 1                      Taklampe 1</p> <p>Soverom 1:</p>

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

Elsikkerhetsdokumentasjon - ordre... 11631

Beskrivelse	Verdi	Info
		Data Enkel 1 Påvegg 6er 1 Inf Enkel 2 Plejd Pille 1 Plejd Dimmer 1 Taklampe 1  Entre: Sg dimmer 1 Termostat 1 Inf stikk 1 Påvegg stikk 1  Master Bad: Enkel stikk 2 stk Dobbel inf stikk 1 Speil 1 Spotter 4 Plejd Dimmer 1 Plejd Pille 1 2P Bryter 1 Termostat 1  Sikringskap: Brukte eksisterende sikringer (Chint) Monterte inn 4 stk nye Chint Sikringer. Punkt skuff 1
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Måler nr.	1	
Byggeår	1960	
Senere utbedret	2024	
<b>Risikovurdering</b>		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

Montør:  
20.12.2024



Kenneth Kaaresen

*Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.*

09.01.2025



Signatur, installatør

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing



## Dokumentasjon av det elektriske anlegget Rapport fra sluttkontroll



Kunde		Fra	
10000 SOFIENBERG BYGG AS Alf Kristoffersens vei 11 Alf Kristoffersens vei 11 1396 BILLINGSTAD Org. nr.: 896871862		Sofienberg Elektro AS Alf Kristoffersensvei 11 1396 Billingstad Org. nr.: 930825336	Avdeling: Montører Telefon: 22720000 E-post: post@sofienbergelektro.no
Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 11631 Ordrenavn: Solhaugen 86B Dato: 09.10.2024 Saksbehandler: Sebastian MacDonald		Solhaugveien 86B, Tora Lindheim Solhaugveien 86B 1337 SANDVIKA	John Fredrik Bråthen +47 41520000 jf@hurtigrenovering.no
Beskrivelse	Verdi	Info	
Anleggsbeskrivelse			

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

Beskrivelse	Verdi	Info
Gjelder for	Nyanlegg	<p>Trakk om Alle kurser ifra sikringskap til ny PN 3x2.5 og til Platetopp 3X4. La alt nytt av skjultanlegg på Bad og gjeste bad. Ny varmekabel på Bad, gjestebad og entre er lagt. Skjultalegg på det som kunne på kjøkken og soverom. Åpent anlegg er det lagt PR2.5 til stikker og til Lamper er det lagt PR 2X1.5.</p> <p>Utstyr som er Montert opp:</p> <p>Lite Bad:                      Stikk 1                      Speil 1                      Spotter 3                      Punkt skuff 1                      Termostat 1                      2P Bryter                      Pille 1                      Plejd Dimmer 1</p> <p>Master soverom:                      Plejd Pille 1                      Plejd Dimmer 1                      Taklampe 1                      Stikk 2                      Påvegg stikk 1</p> <p>Terasse:                      Markiseplejd 1                      Bryter 1                      Utestikk 1                      Skjote Coaks 1</p> <p>Stue:                      Lampepunkt 3 stk                      Inf stikk 2 stk                      Påvegg stikk 2 stk                      6er påvegg 2 stk                      Plejd Dobbel dim 1 stk                      Plejd Pille 1                      Ap10 1                      Data Dobbel 2                      Data Enkel 1                      Plejd Dimmer 3 stk</p> <p>Kjøkken:                      Enkel stikk 2 stk                      Dobbel inf stikk 4 stk                      Påvegg stikk 1                      Komfyrvakt 1                      Vegglamper 2                      Taklamper 2                      Spott skap 2                      Benkelys 1                      Plejd Dobbel dim 1 stk                      Plejd Pille 2                      Plejd Dimmer 4 stk                      Kurser 4 stk</p> <p>Soverom 3:                      Taklampe 1                      Plejd Pille 1                      Plejd Dimmer 1                      Data Enkel 1                      Påvegg 6er 1 stk                      Påvegg 4er 1 stk                      Dobbel stikk 2</p> <p>Soverom 2:                      Data Enkel 1                      Påvegg stikk 1                      Inf stikk 2                      Plejd Dimmer 1</p>

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

Beskrivelse	Verdi	Info
		Plejd Pille 1 Taklampe 1  Soverom 1: Data Enkel 1 Påvegg 6er 1 Inf Enkel 2 Plejd Pille 1 Plejd Dimmer 1 Taklampe 1  Entre: Sg dimmer 1 Termostat 1 Inf stikk 1 Påvegg stikk 1  Master Bad: Enkel stikk 2 stk Dobbel inf stikk 1 Speil 1 Spotter 4 Plejd Dimmer 1 Plejd Pille 1 2P Bryter 1 Termostat 1  Sikringskap: Brukte eksisterende sikringer (Chint) Monterte inn 4 stk nye Chint Sikringer. Punkt skuff 1
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Måler nr.	1	
Byggeår	1960	
Senere utbedret	2024	
<b>Risikovurdering</b>		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	
<b>Visuell kontroll</b>		
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	Ja	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ja	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ja	
Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	Ikke aktuelt	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ja	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	Ikke aktuelt	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ikke aktuelt	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ja	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja	
Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	Ja	
<b>Måling/prøving</b>		
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja	299 megaohm
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja	

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

 **nelfo** Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Beskrivelse	Verdi	Info
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ja	
Er det målt gulv- og veggresistans?	Ikke aktuelt	
Er det kontrollert spenningsfall?	Ja	
Er anlegget funksjonstestet?	Ja	
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt	



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:  
20.12.2024



Kenneth Kaaresen

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

## ØS Varme - Samsvarserklæring - varmekabler

### Stort bad

Varmeproduktet er installert i henhold til leggeanvisning fra ØS Varme AS og NEK 400



Kunde	Fra
10000 SOFIENBERG BYGG AS Alf Kristoffersens vei 11 Alf Kristoffersens vei 11 1396 BILLINGSTAD Org. nr.: 896871862	Sofienberg Elektro AS Alf Kristoffersensvei 11 1396 Billingstad Org. nr.: 930825336 Avdeling: Montører Telefon: 22720000 E-post: post@sofienbergelektro.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 11631 Ordrenavn: Solhaugen 86B Dato: 09.10.2024 Saksbehandler: Sebastian MacDonald	Solhaugveien 86B, Tora Lindheim Solhaugveien 86B 1337 SANDVIKA	John Fredrik Bråthen +47 41520000 jf@hurtigrenovering.no

Beskrivelse	Verdi	Info
<b>Beskrivelse av installasjonen</b>		
Anleggstype	Innstøpt i betong	
Rom/Installasjonsplass	Bad	
Materiale rundt varmekablene	Betong	
Kabelbyde (cm)	3,00	
<b>Varmekabel</b>		
Er det benyttet ØS30-21 16W/m 2-leder?	Nei	
Er det benyttet ØSGG-10 10W/m 2-leder?	Nei	
Er det benyttet ØS30-21L 8W/m 2-leder?	Nei	
Er det benyttet ØS Alu-18 18W 2-leder?	Ja	
Effekt, lengde, resistans og driftsstrøm	600W 33m 84-97 ohm (I) 2,6	
Senteravstand, effekt/m2 og lengde/m2	12cm 150W/m2 - 8,3m/m2	
<b>Måling</b>		
Er det utført måling ved installasjon/ før støping?	Ja	
Er det utført resistans måling?	Utført 91 Ohm	
Er det utført isolasjonstest måling?	Utført 299 Mohm	
Er det utført måling ved tilkopling?	Ja	
Er det utført resistans måling?	Utført 91 Ohm	
Er det utført isolasjonstest måling?	Utført 299 Mohm	
<b>Jording/sikring</b>		
Er jording kontrollert?	Ja	
Er det installert jordfeilbryter med min 30mA utløserstrøm?	Ja	
Sikringsstørrelse	15A	
<b>Styring</b>		
Hva slags termostat er benyttet?	Termostat med gulvføler	
Angi type	?	
<b>Diverse</b>		
Hvilken montasjeveiledning er fulgt?	ØS Varme AS leggeanvisning	
Er plassering av varmeenhet vist med eget vedlegg?	Ja	
Angi type vedlegg	Foto	
Eier/Beboer/Tiltakshaver er informert om varmesystemet?	Ja	
Dokumentasjon er overlevert?	Ja	

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

ØS Varme - Samsvarserklæring - varmekabler

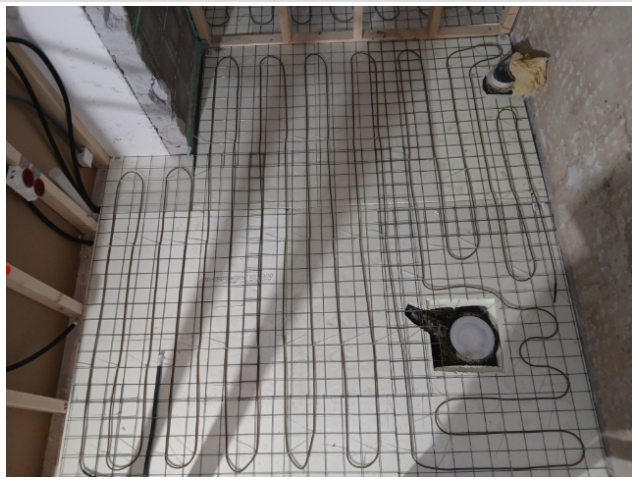
For installatørvirksomheten  
20.12.2024



Kim Inge Møller Hagen

## Bilder

20241030\_161524



# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

## Elsikkerhetsdokumentasjon Samsvarserklæring



### Kunde

10000  
SOFIENBERG BYGG AS  
Alf Kristoffersens vei 11  
Alf Kristoffersens vei 11  
1396 BILLINGSTAD  
Org. nr.: 896871862

### Fra

Sofienberg Elektro AS  
Alf Kristoffersensvei 11  
1396 Billingstad  
Org. nr.: 930825336

Avdeling: Montører  
Telefon: 22720000  
E-post: post@sofienbergelektro.no

### Ordre/dato

Ordrenr.: 11631  
Ordrenavn: Solhaugen 86B  
Dato: 09.10.2024  
Saksbehandler: Sebastian MacDonald

### Arbeidssted

Solhaugveien 86B, Tora Lindheim  
Solhaugveien 86B  
1337 SANDVIKA

### Kontakt

John Fredrik Bråthen  
+47 41520000  
jf@hurtigrenovering.no

### Arbeidsbeskrivelse

Se arbeidsbeskrivelse på faktura.

### Dokumentasjon av det elektriske anlegget

#### Beskrivelse

#### Verdi

#### Info

#### Anleggsbeskrivelse

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

Elsikkerhetsdokumentasjon - ordre... 11631

Beskrivelse	Verdi	Info
Gjelder for	Nyanlegg	<p>Trakk om Alle kurser ifra sikringskap til ny PN 3x2.5 og til Platetopp 3X4. La alt nytt av skjultanlegg på Bad og gjeste bad. Ny varmekabel på Bad, gjestebad og entre er lagt. Skjultalegg på det som kunne på kjøkken og soverom. Åpent anlegg er det lagt PR2.5 til stikker og til Lamper er det lagt PR 2X1.5.</p> <p>Utstyr som er Montert opp:</p> <p>Lite Bad:                      Stikk 1                      Speil 1                      Spotter 3                      Punkt skuff 1                      Termostat 1                      2P Bryter                      Pille 1                      Plejd Dimmer 1</p> <p>Master soverom:                      Plejd Pille 1                      Plejd Dimmer 1                      Taklampe 1                      Stikk 2                      Påvegg stikk 1</p> <p>Terasse:                      Markiseplejd 1                      Bryter 1                      Utestikk 1                      Skjøte Coaks 1</p> <p>Stue:                      Lampepunkt 3 stk                      Inf stikk 2 stk                      Påvegg stikk 2 stk                      6er påvegg 2 stk                      Plejd Dobbelt dim 1 stk                      Plejd Pille 1                      Ap10 1                      Data Dobbelt 2                      Data Enkel 1                      Plejd Dimmer 3 stk</p> <p>Kjøkken:                      Enkel stikk 2 stk                      Dobbelt inf stikk 4 stk                      Påvegg stikk 1                      Komfyrvakt 1                      Vegglamper 2                      Taklamper 2                      Spott skap 2                      Benkelys 1                      Plejd Dobbelt dim 1 stk                      Plejd Pille 2                      Plejd Dimmer 4 stk                      Kurser 4 stk</p> <p>Soverom 3:                      Taklampe 1                      Plejd Pille 1                      Plejd Dimmer 1                      Data Enkel 1                      Påvegg 6er 1 stk                      Påvegg 4er 1 stk                      Dobbelt stikk 2</p> <p>Soverom 2:                      Data Enkel 1                      Påvegg stikk 1                      Inf stikk 2                      Plejd Dimmer 1                      Plejd Pille 1                      Taklampe 1</p> <p>Soverom 1:</p>

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

Elsikkerhetsdokumentasjon - ordre... 11631

Beskrivelse	Verdi	Info
		Data Enkel 1 Påvegg 6er 1 Inf Enkel 2 Plejd Pille 1 Plejd Dimmer 1 Taklampe 1  Entre: Sg dimmer 1 Termostat 1 Inf stikk 1 Påvegg stikk 1  Master Bad: Enkel stikk 2 stk Dobbel inf stikk 1 Speil 1 Spotter 4 Plejd Dimmer 1 Plejd Pille 1 2P Bryter 1 Termostat 1  Sikringskap: Brukte eksisterende sikringer (Chint) Monterte inn 4 stk nye Chint Sikringer. Punkt skuff 1
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Måler nr.	1	
Byggeår	1960	
Senere utbedret	2024	
<b>Risikovurdering</b>		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

Montør:  
20.12.2024



Kenneth Kaaresen

*Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.*

09.01.2025



Signatur, installatør

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

## ØS Varme - Samsvarserklæring - varmekabler

### Mindre bad

Varmeproduktet er installert i henhold til leggeanvisning  
fra ØS Varme AS og NEK 400



Kunde	Fra
10000 SOFIENBERG BYGG AS Alf Kristoffersens vei 11 Alf Kristoffersens vei 11 1396 BILLINGSTAD Org. nr.: 896871862	Sofienberg Elektro AS Alf Kristoffersensvei 11 1396 Billingstad Org. nr.: 930825336 Avdeling: Montører Telefon: 22720000 E-post: post@sofienbergelektro.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 11631 Ordre navn: Solhaugen 86B Dato: 09.10.2024 Saksbehandler: Sebastian MacDonald	Solhaugveien 86B, Tora Lindheim Solhaugveien 86B 1337 SANDVIKA	John Fredrik Bråthen +47 41520000 jf@hurtigrenovering.no

Beskrivelse	Verdi	Info
<b>Beskrivelse av installasjonen</b>		
Anleggstype	Innstøpt i betong	
Rom/Installasjons plass	Bad	
Materiale rundt varmekablene	Flytmasse	
Kabelbyde (cm)	5,00	
<b>Varmekabel</b>		
Er det benyttet ØS30-21 16W/m 2-leder?	Nei	
Er det benyttet ØSGG-10 10W/m 2-leder?	Nei	
Er det benyttet ØS30-21L 8W/m 2-leder?	Nei	
Er det benyttet ØS Alu-18 18W 2-leder?	Ja	
Effekt, lengde, resistans og driftsstrøm	400W 22m 126-145 ohm (I) 1,7	
Senteravstand, effekt/m2 og lengde/m2	12cm 150W/m2 - 8,3m/m2	
<b>Måling</b>		
Er det utført måling ved installasjon/ før støping?	Ja	
Er det utført resistans måling?	Utført 137 Ohm	
Er det utført isolasjonstest måling?	Utført 299 Mohm	
Er det utført måling ved tilkopling?	Ja	
Er det utført resistans måling?	Utført 137 Ohm	
Er det utført isolasjonstest måling?	Utført 299 Mohm	
<b>Jording/sikring</b>		
Er jording kontrollert?	Ja	
Er det installert jordfeilbryter med min 30mA utløserstrøm?	Ja	
Sikringsstørrelse	15A	
<b>Styring</b>		
Hva slags termostat er benyttet?	Termostat med gulvføler	
Angi type	Ctm lyng	
<b>Diverse</b>		
Hvilken montasjeveiledning er fulgt?	ØS Varme AS leggeanvisning	
Er plassering av varmeeinheit vist med eget vedlegg?	Ja	
Angi type vedlegg	Foto	
Eier/Beboer/Tiltakshaver er informert om varmesystemet?	Ja	
Dokumentasjon er overlevert?	Ja	

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

ØS Varme - Samsvarserklæring - varmekabler

For installatørvirksomheten  
20.12.2024



Kenneth Kaaresen

## Bilder

20241030\_144457



# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

## ØS Varme - Samsvarserklæring - varmekabler

### Entre

Varmeproduktet er installert i henhold til leggeanvisning fra ØS Varme AS og NEK 400



Kunde	Fra
10000 SOFIENBERG BYGG AS Alf Kristoffersens vei 11 Alf Kristoffersens vei 11 1396 BILLINGSTAD Org. nr.: 896871862	Sofienberg Elektro AS Alf Kristoffersensvei 11 1396 Billingstad Org. nr.: 930825336 Avdeling: Montører Telefon: 22720000 E-post: post@sofienbergelektro.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 11631 Ordrenavn: Solhaugen 86B Dato: 09.10.2024 Saksbehandler: Sebastian MacDonald	Solhaugveien 86B, Tora Lindheim Solhaugveien 86B 1337 SANDVIKA	John Fredrik Bråthen +47 41520000 jf@hurtigrenovering.no

Beskrivelse	Verdi	Info
<b>Beskrivelse av installasjonen</b>		
Anleggstype	Innstøpt i betong	
Rom/Installasjonsplass	Entre	
Materiale rundt varmekablene	Flytmasse	
Kabelbyde (cm)	1,50	
<b>Varmekabel</b>		
Er det benyttet ØS30-21 16W/m 2-leder?	Nei	
Er det benyttet ØSGG-10 10W/m 2-leder?	Ja	
Effekt, lengde, resistans og driftsstrøm	300W 30m 168-194 ohm (I) 1,3	
Senteravstand, effekt/m2 og lengde/m2	10cm 100W/m2 - 10m/m2	
Er det benyttet ØS30-21L 8W/m 2-leder?	Nei	
Er det benyttet ØS Alu-18 18W 2-leder?	Nei	
<b>Måling</b>		
Er det utført måling ved installasjon/ før støping?	Ja	
Er det utført resistans måling?	Utført	171 Ohm
Er det utført isolasjonstest måling?	Utført	299 Mohm
Er det utført måling ved tilkopling?	Ja	
Er det utført resistans måling?	Utført	171 Ohm
Er det utført isolasjonstest måling?	Utført	299 Mohm
<b>Jording/sikring</b>		
Er jording kontrollert?	Ja	
Er det installert jordfeilbryter med min 30mA utløserstrøm?	Ja	
Sikringsstørrelse	15A	
<b>Styring</b>		
Hva slags termostat er benyttet?	Termostat med gulvføler	
Angi type	Ctm lyng	
<b>Diverse</b>		
Hvilken montasjeveiledning er fulgt?	ØS Varme AS leggeanvisning	
Er plassering av varmeeinheit vist med eget vedlegg?	Ja	
Angi type vedlegg	Foto	
Eier/Beboer/Tiltakshaver er informert om varmesystemet?	Ja	
Dokumentasjon er overlevert?	Ja	

# Vedlegg: Diverse dok, ifm. oppussing

ØS Varme - Samsvarserklæring - varmekabler

---

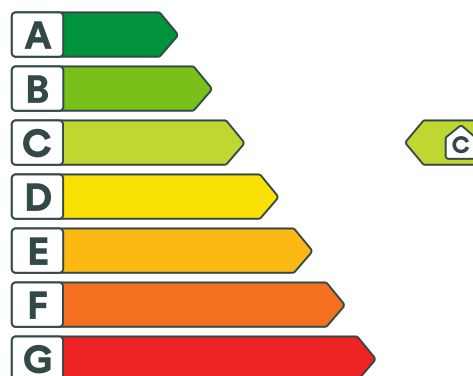
For installatørvirksomheten  
20.12.2024



Kenneth Kaaresen



Adresse <b>Solhaugveien 86B, 1337 SANDVIKA</b>	
Dato for energimerking <b>12.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-280176</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>6689469</b>
Gårdsnummer <b>49</b>	Bruksnummer <b>167</b>
Seksjonsnummer <b>15</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0302</b>



### Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1968</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>98,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>92,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**149,16 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**148,43 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**14 177 kWh**

# Vedlegg: Energiattest



## Solhaugveien 86B, 1337 SANDVIKA



### Detaljering

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Solhaugveien 86B, 1337 SANDVIKA



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

##### Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

##### Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

#### Brukertilta

##### Tiltak 8: 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.

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 16: 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. Kjøøl - 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 17: 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 18: 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 utendørs

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS  
EiendomsMegler 1 Ullevål v/Martina Vik  
Kirkegt. 2, 4007 STAVANGER  
E-post: Martina.vik@em1sr.no

Deres ref.: 2802260201 . Vår ref.: 6984-1-15

Dato: 20.04.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Jongskollen Boligsameie Iv  
Organisasjonsnr: 976108671  
Seksjonseier: Halsne, Steinar  
Medeier: Lindheim, Tora  
Leilighetsnummer: 15  
Adresse: Solhaugveien 86 B, 1337 SANDVIKA  
Seksjonsnummer: 15  
Gnr. 49  
Bnr. 167

## Opplysninger om boligselskapet:

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

Felleskostnadene øker med 7,9 % fra 01.01.2025.

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

## Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208190199  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,45%  
Restsaldo 790 171,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2033  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208231332  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,45%  
Restsaldo 14 074 942,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2053  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98208240889
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	3 313 947,00
Innfrielsesdato:	30.11.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

### Herav:

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

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

## Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	478,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 080,-
Annen formue:	1 366,-
Gjeld:	326 058,-

## Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208190199
Restsaldo:	14 110,89
Kapitalkostnader:	195,76
Administrasjonsavtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208231332
Restsaldo:	251 338,03
Kapitalkostnader:	1 626,28
Administrasjonsavtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208240889
Restsaldo:	59 178,33
Kapitalkostnader:	383,59
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 324 627,25,-, pr. dags dato.

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

### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

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

## **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

## **Kontaktinformasjon:**

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

## **Annen informasjon:**

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

## **Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Liv Kristin Rabe-Selvåg, e-post: [liv.kristin@jongskollen4.org](mailto:liv.kristin@jongskollen4.org)

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

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

## **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

## **Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 6984

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

# Vedlegg: Info fra forretningsforer og sameiet

## Velkommen til årsmøte i JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

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

### Dato for årsmøtet:

12. mars 2026 kl. 18:00, Jong skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

# Vedlegg: Info fra forretningsforer og sameiet

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Liv Kristin Rabe-Selvåg er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

---

# Vedlegg: Info fra forretningsforer og sameiet

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen

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

### Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf
  2. Årsregnskap kommentarer - 6984.pdf
  3. Årsregnskap 2025 - 6984.pdf
  4. 6984\_UAVHENGIG\_REVISORS\_BERETNING.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 444.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 185 444.

---

# Vedlegg: Info fra forretningsforer og sameiet

Sak 7

## Gjennomgang av sameiets økonomi

Forslag fremmet av:

Jørn Roar Moe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

### Styrets innstilling

Styrets anbefaling:

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

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

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

Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 8

## Endre det slik at årsmøtet får beslutningsmyndighet over budsjett og låneopptak

Forslag fremmet av:

Jørn Roar Moe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

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

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

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

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

### Dagens tekst i § 8 tredje avsnitt:

Den enkelte seksjonseier skal betale et 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.

### Forslag til ny tekst (endring i fet)

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

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

### Styrets innstilling

#### Styrets anbefaling til forslag 1:

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

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

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

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

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

# Vedlegg: Info fra forretningsforer og sameiet

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

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

## Styrets anbefaling til forslag 2:

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

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

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

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

## Forslag til vedtak 1

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

## Forslag til vedtak 2

Forslag til endring av vedtektenes § 8, fellesutgifter og fellesinntekter. Forslag til ny tekst i tredje avsnitt:

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

## Vedlegg

5. Vedtektene § 8.pdf

---

Sak 9

## Forslag vedr. sameiets langsiktige lån

Forslag fremmet av:

Thu Anh Thi Duong

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak: Lån gjennomgås og mandat oppnevnes

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## Styrets innstilling

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

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

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

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

## Styrets innstilling:

*Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.*

## Forslag til vedtak

Lån gjennomgås og mandat oppnevnes

---

Sak 10

## Etablering av valgkomite

### Forslag fremmet av:

Thu Anh Thi Duong

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak: valgkomite opprettes

## Styrets innstilling

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

Årsmøtet ber forslagsstiller utarbeide et mer utfyllende forslag.

## Styrets innstilling:

*Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.*

## Forslag til vedtak

Valgkomite opprettes

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

Sak 11

## Forslag til endring av sameiets vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Årsmøtet tar stilling til:

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

### Forslag til vedtak

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

### Vedlegg

6. SAMEIEVEDTEKTER-Forslag til endringer 2026.pdf

---

Sak 12

## Forslag til endringer av trivselsreglene (Ordensreglene i sameiet)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Forslag til endring 1. Inndeling A - avsnitt 5

Bakgrunn:

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

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

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

Tredje kulepunkt foreslås endret til:

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

## Forslag til endring 2. Inndeling A - avsnitt 6

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

Bakgrunnen:

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

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

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

Det refereres til

<https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/trafikksikkerhet/sikkerpa-elsparkesykkel/trafikkregler/> )

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

## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets forslag til endringer i trivselsreglene for sameiet

## Vedlegg

7. 6984 Jongskollen Boligsameie IV - Trivselsregler.pdf

---

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Birger Aas  
Gjenvalg
- Jørn Roar Moe
- Merete Tysdahl

Styret innstiller Merete Tysdahl til nytt styremedlem.

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

## **Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander Sabella  
Gjenvalg
  - Thomas Winter Lieungh  
Gjenvalg
-

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

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

### **TILLITSVALGTE:**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### **STYRET:**

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

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

### **GENERELLE OPPLYSNINGER OM JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV**

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

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

Gårds- og bruksnummer: 49 / 167

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

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

### **FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON:**

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

### **STYRETS ARBEID:**

Kontaktpersoner i oppgangene:

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

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## **STYREMØTER:**

Det har vært avholdt 11 styremøter i perioden.

## **Ekstraordinært årsmøte:**

Det har vært avholdt et ekstraordinært årsmøte i perioden

## **Eierskifter i 2025**

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

## **VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2025**

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

## **1. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2026**

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

## **2. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:**

- Garantiutløpskontroll tak

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

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

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

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## **ÅRSREGNSKAPET**

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

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

### **Resultat**

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

### **Arbeidskapital**

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

### **Budsjett 2026**

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

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

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

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

### RESULTATREGNSKAP

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

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

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

### BALANSE

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

Bærum, 13.02.2026

Styret i Jongskollen Boligsameie Iv

Liv Kristin Rabe-Selvåg/s/

Kari Elisabeth Wischmann/s/

Arne Birger Aas/s/

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## 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	4 240 320
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 240 320</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Innflytningsgebyr	1 000
Utbedring av pipeløp	60 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>61 000</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

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

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

## NOTE 5

### STYREHONORAR

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

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## NOTE 6

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

## NOTE 7

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-331 554
Feie- og tilsynsgebyr	-16 896
Renovasjonsgebyr	-226 182
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-574 632</b>

## NOTE 8

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-295 647
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-295 647</b>

## NOTE 9

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

## NOTE 10

### FINANSINNTEKTER

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

## NOTE 11

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-58 142
Pantegjeldsrenter	-951 520
Pantegjeldsrenter	-226 825
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 236 487</b>

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## NOTE 12

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg	
Tilgang 2022	610 350
Avskrevet tidligere	-84 788
Avskrevet i år	-40 690
	<u>484 872</u>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b><u>484 872</u></b>

## NOTE 13

### AKSJER OG ANDELER

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

## NOTE 14

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer 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 15

### PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

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

## NOTE 16

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrek	-4 065
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 640
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b><u>-6 705</u></b>

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Jongskollen Boligsameie Iv

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future  
with confidence

2

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

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

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

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

Bodø, 24. Februar 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Lena Aasjord Andreassen  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YVVRJ-6P6EX-50ROF-M99ML-V79PH-XQ354

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## PENNEO

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

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

### Lena Aasjord Andreassen

#### Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-24 17:39:03 UTC



QES

bankID



Penneo Dokumentnøkkel: YVVRJ-6P6EX-5OROF-M99ML-VT9PH-XQ354

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 4

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

23 av 45

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## § 8

### **Fellesutgifter og fellesinntekter**

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

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

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

### **Panterett for 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 sameiebrøk. Senere reguleringer skjer med samme forholdstall for samtlige eierseksjoner. Fellesutgiftene reguleres etter konsumprisindeksen årlig.

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## F O R S L A G Endringer i Vedtekter for Jongskollen Boligsameie IV

Årsmøte 2026

Versjon	Dato og klokkeslett for lagring	Status	Navn
0.9	18.02.2026 17:11	Forslag	Arne Birger Aas

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

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

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

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

Årsmøtet tar stilling til:

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

1

# Vedlegg: Info fra forretningsforer og sameiet

## Protokoll til årsmøte 2026 for JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

Organisasjonsnummer: 976108671

Møtet ble avholdt 12. mars kl. 18:00, Jong skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Liv Kristin Rabe-Selvåg er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

### 3. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Bjarte Grambo er valgt.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

### 5. Årsrapport og årsregnskap

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen

## Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 444.

## Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 185 444.

✓ Vedtatt.

## 7. Gjennomgang av sameiets økonomi

Fremmet av: Jørn Roar Moe

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

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

### Styrets innstilling

#### Styrets anbefaling:

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

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

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

Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

## Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk saken uten protester fra salen

## 8. Endre det slik at årsmøtet får beslutningsmyndighet over budsjett og låneopptak

Fremmet av: Jørn Roar Moe

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

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

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

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

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

### Dagens tekst i § 8 tredje avsnitt:

Den enkelte seksjonseier skal betale et 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.

### Forslag til ny tekst (endring i fet)

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

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

### Styrets innstilling

#### Styrets anbefaling til forslag 1:

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

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

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

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

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

# Vedlegg: Info fra forretningsforer og sameiet

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

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

## Styrets anbefaling til forslag 2:

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

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

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

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

**✗ Ikke vedtatt. Begge forslagene falt. 11 stemmer mot, 3 stemmer for og en blank stemme.**

Følgende forslag var til avstemning:

### Forslag til vedtak 1:

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

### Forslag til vedtak 2:

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

## 9. Forslag vedr. sameiets langsiktige lån

Fremmet av: Thu Anh Thi Duong

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

Forslag til vedtak: Lån gjennomgås og mandat oppnevnes

### Styrets innstilling

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

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

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

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

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

## Styrets innstilling:

*Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.*

### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk saken uten protester fra salen

## 10. Etablering av valgkomite

Fremmet av: Thu Anh Thi Duong

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

Forslag til vedtak: valgkomite opprettes

## Styrets innstilling

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

Årsmøtet ber forslagsstiller utarbeide et mer utfyllende forslag.

## Styrets innstilling:

*Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.*

✗ Ikke vedtatt. Benkeforslaget falt. 9 stemmer mot og 5 stemmer for.

Følgende forslag var til avstemning:

### Forslag til vedtak 1:

Valgkomite opprettes

### Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra forslagsstiller: Valgkomité skal velges på neste årsmøte

## 11. Forslag til endring av sameiets vedtekter

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

- enklere å finne fram og forstå

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

- bedre sammenheng i dokumentet
- samsvar med lover, forskrifter og sameiets ønsker
- så feilfritt som mulig

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

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

Årsmøtet tar stilling til:

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

## Forslag til vedtak:

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

- ✓ Vedtatt. Enstemmig. Med følgende justering til punkt 4-9 siste avsnitt: Beboere som ikke ønsker å bruke elektronisk kommunikasjon, kan få viktig informasjon fra styret i papirform i postkassen sin.

## 12. Forslag til endringer av trivselsreglene (Ordensreglene i sameiet)

### Forslag til endring 1. Inndeling A - avsnitt 5

Bakgrunn:

Ta hensyn når det gjelder lyd. Hensikten med denne endringen er å tydeliggjøre at alle aktiviteter - ikke bare støy på grunn av oppussing - som kan medføre høy lyd og støy skal varsles på forhånd slik at andre beboere kan forholde seg slik de ønsker – for eksempel ved å holde seg borte fra boligen mens støy pågår. Med «god tid» menes det slik at beboere kan planlegge hva de skal gjøre. En uke i forveien er «god tid».

Tredje kulepunkt foreslås endret til:

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

### Forslag til endring 2. Inndeling A - avsnitt 6

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

Bakgrunnen:

El-sparesykler har tidligere vært parkert i til dels relativt stort antall inntil husveggen, inngangsdør, i eller foran trappene mellom avsatsene og generelt vært til hinder for vanlig ferdsel. Når slik kjøretøy parkeres er leieforholdet som regel avsluttet og hvem som helst kan siden leie og ta i bruk kjøretøyet. Ved at slike kjøretøy parkeres i tråd med trafikkregler og anbefalinger fra vegmyndighetene – på oppmerket plass, langs veg- eller fortauskant eller lignende vil de være synlige og lett tilgjengelig for allmenheten. Dersom de parkeres inne på privat eiendom vil de ikke være like lett tilgjengelig. Det er også et faktum at ladbare kjøretøy med

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

kraftige batterier vil ha stort farepotensial dersom det skulle ta fyr. Parkering av leiebiler som ikke er i et leieforhold. Uten forbud vil leiebiler som ikke er utleid potensielt kunne oppta sameiets egne parkeringsplasser på fellesarealet (platåene) på ubestemt tid. Plassene er ment for gjester og tjenesteytere og beboere som har behov for å parkere nært inngangen i et avgrenset tidsrom. Dette er ikke ment å være til hinder for at seksjonseiere som ønsker det kan leie ut sine egne garasjer/carporter til bildelingsfirma.

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

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

Det refereres til

<https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/trafikksikkerhet/sikkerpa-elsparkesykkel/trafikkregler/> )

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar styrets forslag til endringer i trivselsreglene for sameiet

✓ Vedtatt. Enstemmig.

## 13. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Merete Tysdahl

Arne Birger Aas

Jørn Roar trakk sitt kandidatur

Følgende stilte til valg:

Jørn Roar

Merete Tysdahl

Arne Birger Aas

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Winter Lieungh

Alexander Sabella

Følgende stilte til valg:

Thomas Winter Lieungh

Alexander Sabella

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

**Fra:** [Liv Kristin Rabe-Selvåg](#)  
**Til:** [Adele Haraldsen](#)  
**Emne:** Sv: Oppdaterte opplysninger - Solhaugveien 86B - vår ref. 2802260201  
**Dato:** onsdag 22. april 2026 15:32:20  
**Vedlegg:** [Redacted]

Hei,

1. Planer framover: Vi har noen år bak oss med store vedlikeholdsprosjekter og må ligge lavt framover for å bygge buffer.
2. Det er ikke planer om store økninger i fellesutgiftene annet enn indeksregulering, evt økninger i kommunale utgifter og renteøkninger. Så sant ikke noe uforutsett skulle skje som krever større tiltak.
3. Alle leiligheter har enten carport eller garasje. Denne leiligheten har garasje nr 17. Den er seksjonert til leiligheten og kan ikke selges separat, bare evt leies ut.
4. Gjesteparkering på platåene eller gateparkering.
5. Grunnpakke kabel-TV og internett er i felleskostnadene

Vennlig hilsen

Liv Kristin Rabe-Selvåg

Styreleder Jongskollen Boligsameie IV

Solhaugveien 86-90

1337 Sandvika



---

**Fra:** Adele Haraldsen <adele.haraldsen@em1sr.no>  
**Sendt:** tirsdag 21. april 2026 15:56  
**Til:** Liv Kristin Rabe-Selvåg <liv.kristin@jongskollen4.org>  
**Emne:** Oppdaterte opplysninger - Solhaugveien 86B - vår ref. 2802260201

You don't often get email from adele.haraldsen@em1sr.no. [Learn why this is important](#)

Hei,

Vi har fått i oppdrag å selge Solhaugveien 86B - gnr. 49, bnr. 167, snr. 15 i Bærum kommune

I den forbindelse er det mottatt megleropplysninger fra forretningsfører, men vi har imidlertid ikke fått oppdaterte opplysninger om:

- Planer i sameie som kan ha betydning for en kjøper
- Planer om økte fellesutgifter eller fellesgjeld
- Parkeringsforhold
- Er grunnpakke kabel-tv og internett inkludert i felleskostnadene

Vi håper du har anledning å svare på disse spørsmålene. På forhånd takk.

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV TRIVSELSREGLER

(Vedtatt april 2008, sist endret på ordinært årsmøte 10. april 2020, 10. mars 2025 og 12. mars 2026)

Reglene er til for seksjonseiere og beboere i Jongskollen Boligsameie IV.

Reglene skal være til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø og er et supplement til boligsameiets vedtekter.

### A. Den enkelte seksjonseiers ansvar:

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

2. Sorter eget avfall og kast det i riktig container

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

#### Matavfall:

- La matavfallet renne av seg før det legges i posen
- Ta evt to poser, slik at det ikke blir vått i containeren. Da blir det mindre søl, mindre lukt og færre fluer.

#### Papir og papp:

- Store kvanta med papp fra for eksempel nye møbler må alle selv sørge for blir levert på godkjent avfallsstasjon. Ellers går containeren full før tiden og vi får problemer med tømningen.
- All papp skal presses sammen og kuttes i passe store biter.

#### Spesial-avfall:

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

Det skal ikke legges eller hensettes noe ved siden av containerne. Alle som bruker anlegget har ansvar for at det holdes ryddig og fritt for avfall og rusk.

Gi beskjed til styret dersom en container blir full før tiden.

3. Hold orden i kjelleren.

- Bildekk kan oppbevares i bodene eller garasje (ikke carport). Bare sykler, barnevogner, akebrett, skiutstyr i felles veggstativ (der dette er montert) Felles hageredskap/vaskeutstyr og utstyr til tilfluktsrom kan lagres i fellesrommet.
- **Gassflasker/holdere skal ikke oppbevares i kjellerboder eller fellesrom** på grunn av eksplosjonsfaren ved gasslekkasje/brann. Den enkelte beboer kan oppbevare gassflasker/holdere (inntil 11 kg) på egen balkong.

# Vedlegg: Info fra forretningsforer og sameiet

## 4. Kontroller at utgangsdøren til enhver tid er låst.

Det skal til enhver tid være samsvar mellom beboer av hver leilighet og skilt på ringeklokke/postkasse/inngangsdør. Dette av hensyn til nødetaters behov. Alle ringeklokker må være funksjonelle og i drift.

## 5. Ta hensyn når det gjelder lyd.

Det er dessverre slik at det er meget lytt mellom leilighetene.

- Det skal være stille i perioden kl 23-07
- Boring og snekring skal ikke skje på søn- og helligdager, eller etter kl. 20.00 fra mandag til lørdag. **Boring i betong må imidlertid være avsluttet kl. 1900.**
- Når det planlegges aktiviteter som kan forårsake høy lyd og støy som er belastende for beboerne, slikt som banking, boring, sliping, saging, generelt lyd fra oppussing, fest og lignende, skal den ansvarlige varsle i god tid på forhånd slik at andre beboere kan innrette seg etter dette. Varsling skal gjøres med nyhet eller oppslag på Vibbo og oppslag i egen oppgang samt de to oppgangene på begge sider. Varselet skal inneholde kort beskrivelse av aktiviteten og tidspunkt for når den begynner og når den antas å være ferdig. Det skal også være kontaktinfo til seksjonseier, beboer og ansvarlig person eller firma.

## 6. Parkering

- Parkering over flere dager skal ikke skje på platåene, men på baksiden av blokken, i forlengelsen av garasjerekken.
- Carport brukes kun til bil. Skal ikke brukes til lagring av gjenstander/ved el.l. annet enn for et par dager.
- Parkering eller hensetting av utleiekjøretøy som elsparkesykkel, elsykkel, ståhjuling, segway, kjørebrett og lignende på sameiets fellesområder er forbudt. Slike kjøretøy skal parkeres på offentlig område i henhold til aktuelle retningslinjer, lover og regler. Denne regelen gjelder også leiebil som ikke er i et leieforhold.
- Om vinteren må det ikke parkeres langs hekken langs hagen, da det deponeres snø her under brøytesesongen.
- Parkering på platåene skal skje så nær kantsteinene som mulig, slik at det ikke vanskeliggjør utkjøring fra carporter. I nr. 90 må det spesielt tas hensyn til dette, da platået er 1 m. smalere enn de andre platåene.
- Parker heller ikke i oppkjørslene eller ut i svingen ved oppkjørslene, og plasser bilen så plassen utnyttes optimalt.
- Parkering skal heller ikke skje foran inngangene eller til hinder for andre biler eller foran adkomsten til trappene mellom platåene.
- Det er en forutsetning at de som har garasjer først og fremst bruker disse, fremfor å parkere på platåene over natten.
  - Parkeringsforbudet foran søppelcontainerne må overholdes. Ved overtredelse som medfører at renovasjonsbilen ikke får tømt disse, må vedkommende bileiere(e) betale gebyr for ny tømning.

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## 7. Snørydding

- Om mulig flytt bilen før det skal brøytes (over 5 cm snø) eller fjern snø på platået der din bil har hindret brøyting.
- Fjern også snø og strø utvendige trapper og gangstier ved behov. Alle er medansvarlige for å måke og strø foran innganger og carporter ved behov.

## 8. Bruk av grill på balkong.

Det er tillatt med grilling på beboers balkong, men kun med elektrisk grill eller gassgrill, dog ikke mellom klokken 22.00 og 07.00

## 9. Røyking

- Røyking er ikke tillatt i trappeoppganger og annet innvendig fellesareal.
- Ved røyking på balkongen stiger røyken opp til etasjen(e) over og inn i soveværelset. Ventilasjonen med undertrykk forsterker dette. Det anmodes derfor at det ved røyking på balkongen vises hensyn til naboene.
- Sigarettstumper skal ikke kastes ut fra balkongen eller ute på fellesarealet.
- Dersom beboerne i leiligheten(e) klager over at røyk siver inn til dem, anmodes man om ikke å røyke på balkongen eller gjøre utlufting av røyk fra stuen gjennom balkongdøren mellom kl. 0700 og 2200. Utlufting av stuen kan skje effektivt og uten sjenanse for naboene gjennom de to midterste stuevindueene.

## 10. Risting av tepper og avhending av juletrær

- Rist ikke tepper e.l. ut fra verandaen.
- Kast ikke juletrær ut fra verandaen og la de bli liggende gjennom vinteren. Juletrærne kan plasseres i mellomrommet mellom garasjene mot øst før 14.januar. Sameiet sørger for felles avhending av disse.

## 11. Rømningsveier ved brann

Det er ikke tillatt lagre materialer, møbler og lignende i oppgangen da den er rømningsvei ved brann. I fellesrommet skal ingenting oppbevares foran utgangsdør til hagen. Brennbare gjenstander skal ikke lagres i fellesrom.

## 12. Ventilasjon

Det må ikke monteres avtrekksvifte over komfyr i kjøkken og på bad som tilkobles felles ventilasjonsanlegg. Dette på grunn av brannfare og fordi kapasiteten på ventilasjonsanlegget er for dårlig slik at det blir tilbakeslag til naboenes leilighet.

## 13. Dugnad

Vi oppfordrer alle til å være med på dugnad i sameiet og i oppgangen.

## 14. Flytting / utleie

Meld fra til kontaktpersonen eller styret i god tid før en eventuell flytting eller utleie. Det skal betales et flyttegebyr til sameiet både ved salg og ved utleie.

# Vedlegg: Info fra forretningsforer og sameiet

## 15. Lek på eiendommen

- Ballspill eller annen lek skal ikke foregå på platåene, Ulykker kan skje dersom barn løper ut i veien. Parkerte biler kan bli skadet eller vinduer knuses.

**Trappevasken** er satt bort til et firma, hver annen uke, men den enkelte seksjonseier må ta ansvar for å holde orden i oppgangen og for ekstra rengjøring ved behov, også vegger. Vaskefirmaet gjør hovedrengjøring av oppganger hver vår og vasker utside av og luker i alle søppelcontainere månedlig.

**Snørydding**, strøing om vinteren og fylling av strøkasser gjøres av et firma. Dersom snørydding eller strøing er mangelfull eller strøkassene blir tomme, må styreleder varsles om dette umiddelbart. Klager bør dokumenteres ved bruk av bilder som sendes styreleder samme dag

## B. Oppgangskontakt

1. Hver oppgang skal ha en oppgangskontakt. Seksjonseierne i den enkelte oppgang velger i samråd med styret sin oppgangskontakt. Oppgangskontakten skal være seksjonseierne og beboernes nærmeste kontaktperson i saker som angår sameiet. Godtgjørelse gis i form av gavekort på kr 1500 pr år (2023). Dersom oppgangskontakten skiftes ut før et år er gått, deles summen slik at den tilsvarer antall dager oppgangskontakten har vært aktiv.
2. Instruks for oppgangskontaktene utarbeides av styret og oppgangskontaktene i samråd.

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## **SAMEIEVEDTEKTER**

**for**

### **JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV**

**Organisasjonsnr 976 108 671**

#### **Vedtatt på ordinært årsmøte den 10. april 2020.**

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

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

## **§ 1**

### **Innledning**

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

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

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

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

## **§ 2**

### **Rett til bruk av seksjon og fellesareal**

#### **2-1 Definisjoner**

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

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## 2-2 Hva en eierseksjon omfatter

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

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

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

## 2-3 Areal som eies av flere boligsameier på Jong

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

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

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

## 2-4 Lading av hybridbil og elbil

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

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

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

## 2-5 tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## § 3

### Disposisjon over seksjon

#### 3-1 Rettslig disposisjonsrett

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

#### 3-2 Begrenset eierskap for juridiske personer.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

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

#### 3-3 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jf. eierseksjonsloven § 24

#### 3-4 Endringer som påvirker sameiets bygninger, anlegg og fellesarealer

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

Dette gjelder tiltak som for eksempel:

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

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

#### b) Bærevegger, brannskillevegger

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

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

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

## **c) Hovedsikring**

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

## **e) Felles varmtvann**

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

## **f) Ventilasjon**

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

## **g) Ildsted som peis og ovn**

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

## **3-5 Overdragelse**

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

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

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

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

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

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## § 4

### Seksjonseierens plikter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## § 5

### Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

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

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

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

## § 6

### Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

**6-1** Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

**6-2** Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

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

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

**6-6** Forvalte garasjeanleggene

## § 7

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

## § 8

### Fellesutgifter og fellesinntekter

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

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et 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

### **8-2 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.

### **8-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

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

## § 9

### Utleie

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

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

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

Se ellers § 3-3

# Vedlegg: Info fra forretningsforer og sameiet

## **§ 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 § 16.

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

## **§ 11 Mislighold**

Hvis seksjonseieren vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

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

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

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

## **§ 12 Årsmøtets myndighet**

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

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

# Vedlegg: Info fra forretningsforer og sameiet

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

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

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

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

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

## 12-2 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

d) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## 12-3 Møteledelse og protokoll

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

b) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

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 alle seksjonseierne.

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

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

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

## **12-4 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **§ 13 Styret**

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

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

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

### **Styrets beslutningsmyndighet**

**13-2** Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

**13-3** Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **13-4 Inhabilitet**

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

### **13-5 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

# Vedlegg: Info fra forretningsfører og sameiet

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

## **§ 14 Forretningsfører**

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

## **§ 15 Revisor**

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

## **§ 16 Legalpant**

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

## **§ 17 Tvister**

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

## **§ 18 Vedtektssendring**

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.

# Vedlegg: Info fra forretningsforer og sameiet

## 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

Kjøpekontrakt av 8/1 1965 stempelt for kr. 4650 forevist.  
Agensere kassett 8/1 1965 av adv. Svein Landgraff.  
For sakenskriveren i Asker og Vestre Bærum

Dbnr. 4227  
den 7/8 1965

S k j ø t e

Undertegnede Jongskollen Sameie (Hjørdis Branden, Kirsten Ristvedt, Ellen Dahl, Ingrid Myrvold, Kaare Landgraff, Arne Landgraff, Ernst Landgraff og Marit Strøm) v/Arne Landgraff og Ernst Landgraff ifølge fullmakt skjeter de faste eiendommer gnr. 49, bnr. 167, gnr. 50, bnr. 203 og 3/20 av gnr. 49, bnr. 136 i Bærum til A/S Jongskollen Byggeselskap IV for en samlet kjøpesum stor kr. 367.991,-, fastsatt for gnr. 49, bnr. 167 og 136 etter pristakster av Bærum prisnevnds avdeling for fast eiendom og for gnr. 50, bnr. 203 etter ekspropriasjonstakst av Bærum skjønnskommisjon.

På gnr. 49, bnr. 167 og gnr. 50, bnr. 203 heftes følgende bestemmelser:

- a. For arealene kan bebygges må fasadetegninger med plan for utvendig maling være godkjent av selgeren.
- b. Husdyrhold er ikke tillatt. Til husdyr regnes i denne forbindelse ikke hund eller katt.
- c. Veiene 661 og 664 er godkjent av kommunen. Selgeren har ingen forpliktelse vedrørende veiene. Forsåvidt vedlikehold og snebrøyting ikke blir utført av kommunen, plikter kjøperen og senere eiere av tomtfeltet å delta sammen med eierne av de øvrige tomter langs veiene i besørgelse av dette.
- d. Kjøperen og senere eiere av arealene, samt alle leietagere i boligblokker som oppføres på disse, plikter å være medlem av Vel-forening som måtte bli dannet innen utpar-selleringsfeltet Jongskollen.
- e. Forsøvrig må gjeldende reguleringsvedtekter og øvrige bestemmelser fra de kommunale myndigheter overholdes.

- - - -

Dersom kjøperen selger arealene videre før de er bebygget, har selgeren forkjøpsrett for samme pris som kjøperen har betalt. Dersom kjøperen har utført arbeide på arealene, kan han kreve at prisen skal fastsettes ved offentlig verditakst.

- 2 -

Uansett utfallet av en slik verditakst skal prisen ikke være lavere enn den pris kjøperen har betalt, medmindre det skulle være voldt skade på arealene som gjør dem mindre skikket til bebyggelse enn før.

Skjøtningen skjer forevrig på de vilkår som er fastsatt i kjøpekontrakt mellom Jongskollen Sameie og Kaare Jonsson A/S på vegne av et stiftendes boligselskap, datert 29. mai 1964. Stempelavgift er betalt ved stempelmerker på forannevnte kjøpekontrakt.

Berum, den 28. juli 1965  
for Jongskollen Sameie

..... A.C. Landgraff (s.) .....

..... Ernst Landgraff (s.) .....

Det bevitnes at Arne Landgraff og Ernst Landgraff har undertegnet dette skjøte i mitt nærvær.

Svenn Landgraff (s.)

h.r.advokat

Stempelmerker kr. 1480.-  
påsaft originaldokumentet og kasseret SKJØTE  
den 31/10 - 1968  
av Sørenskjøvum

Dbnr. 7680  
den 31/10 1968

A/S Jongskollen Byggeselskap IV skjøter og overdrar  
herved til Nils Tiltnes  
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 disposisjons-  
rett til leilighet nr. BS3 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 statuttene § 8.

Kjøperen er videre forpliktet til å betale til sam-  
eiet 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 eiendom-  
men som ikke omfattes av den overdratte disposisjonsrett.  
Byggeselskapet kan likeledes disponere rettslig over de  
øvrige ideelle dele av eiendommen.

Kjøpesummen er kr. 142.193,39 som er avgjort på om-  
forenet måte.

Oslo, den 24. oktober 1968.

Kjøper:

Selger:

A/S JONGSKOLLEN BYGGESELSKAP IV

Kaare Jonsson E.H. Jørol H.G. Wille

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

Oslo, den 24. oktober 1968

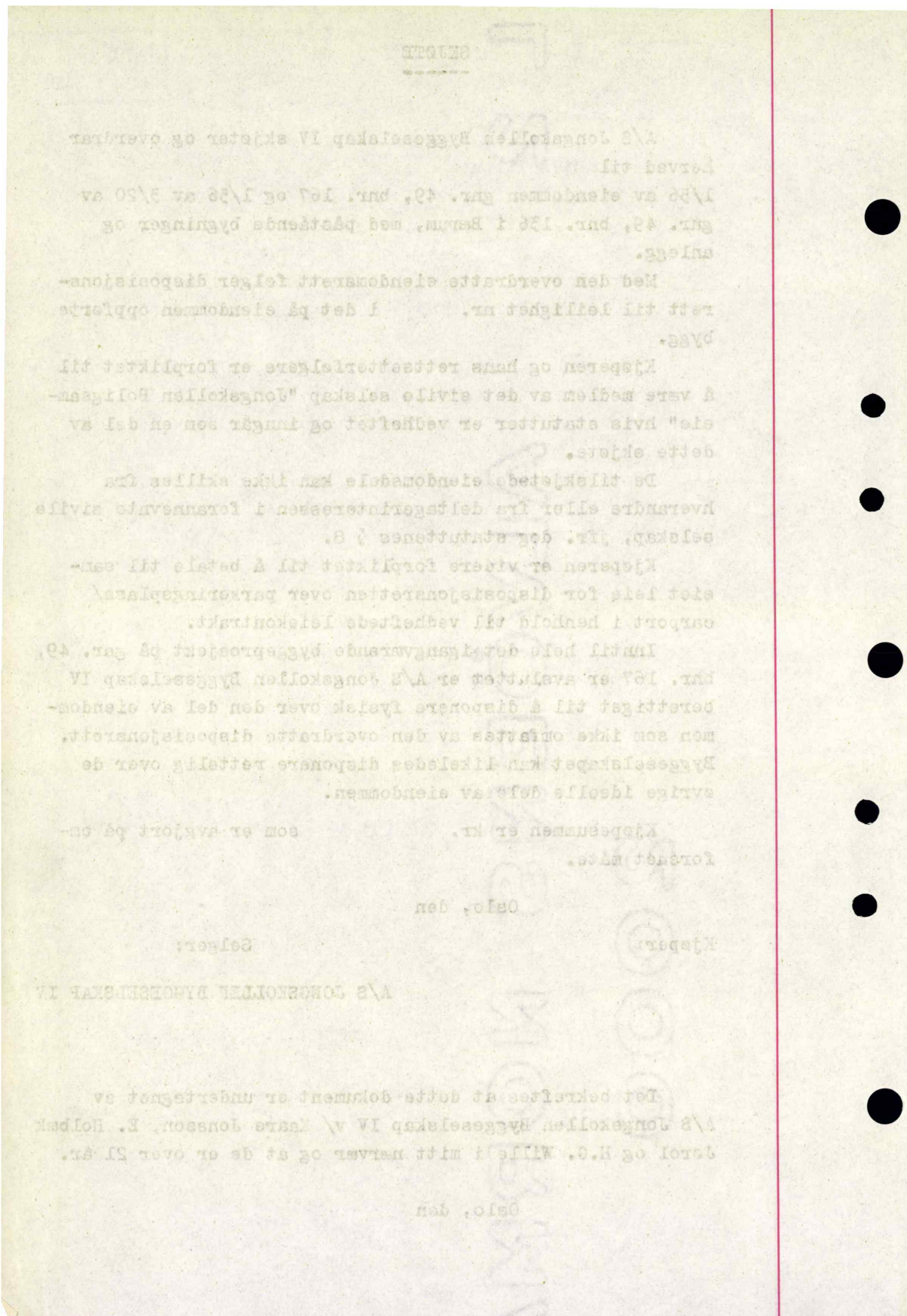
Ole Raadum  
H.r.advokat

# Vedlegg: Tinglyste servitutter.1540527459730080



Attestert kopi av dok.nr. 1968/7680/100  
Attestingstidspunkt 2026-04-21 09:42

Side 2 av 2



Kartpeimerker kr. 1420,-  
påsett originaldokumentet og kasseret

SKJØTE den 21. - 1968  
av Bonnshvinn

Dbnr. 7  
den 21/ 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 disposisjons-  
rett 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 statuttene § 8.

Kjøperen er videre forpliktet til å betale til sam-  
eiet 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 eiendom-  
men 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 om-  
forenet 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 sivil 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 sameiermøtets 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.

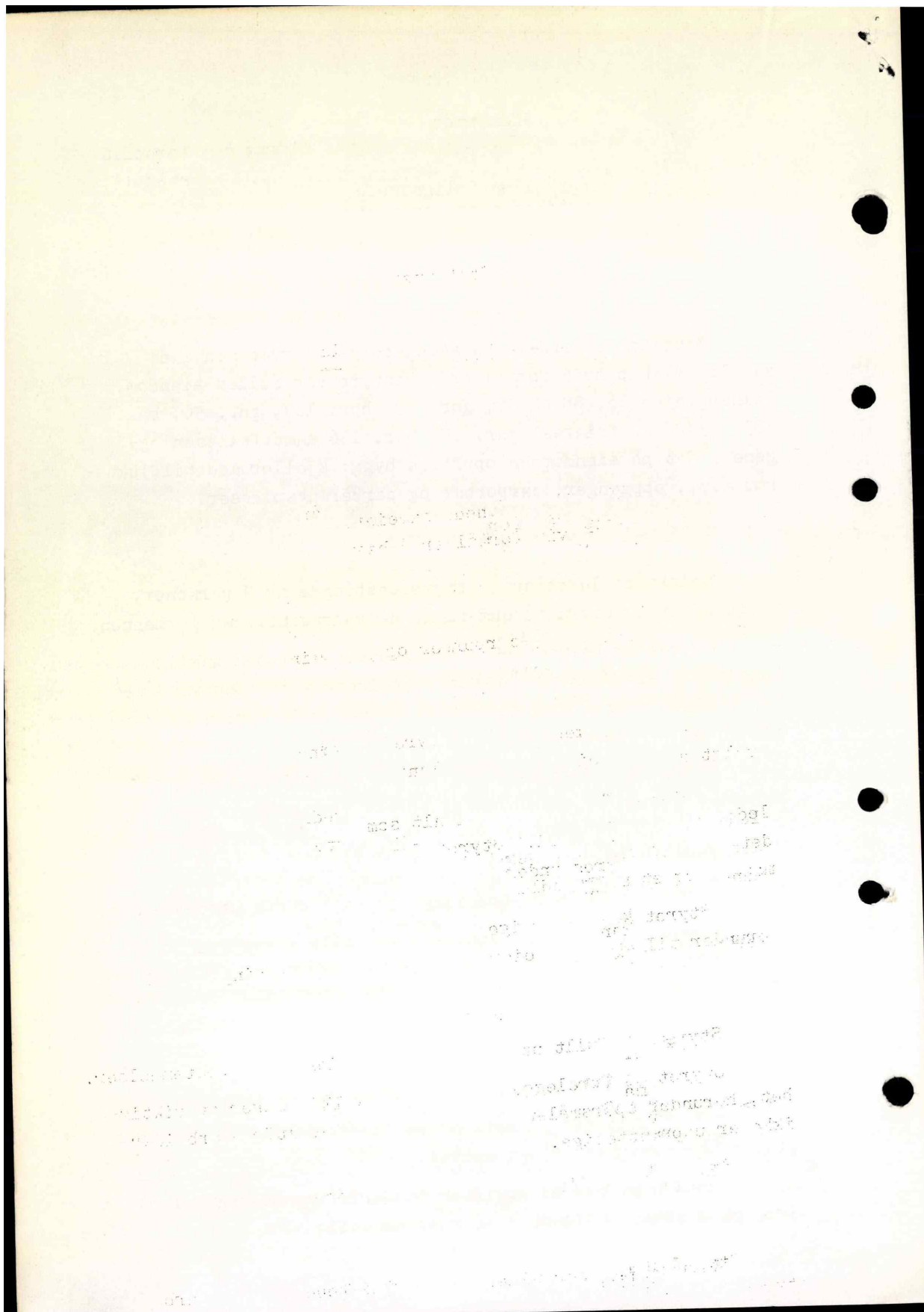
Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe skal søkes utlignet i en fast månedlig sum.

# Vedlegg: Tinglyste servitutter.1540527459730080



Attestert kopi av dok.nr. 1968/7/100  
Attestingstidspunkt 2026-04-20 14:05

Side 3 av 7



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

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

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

Innkallelse skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser.

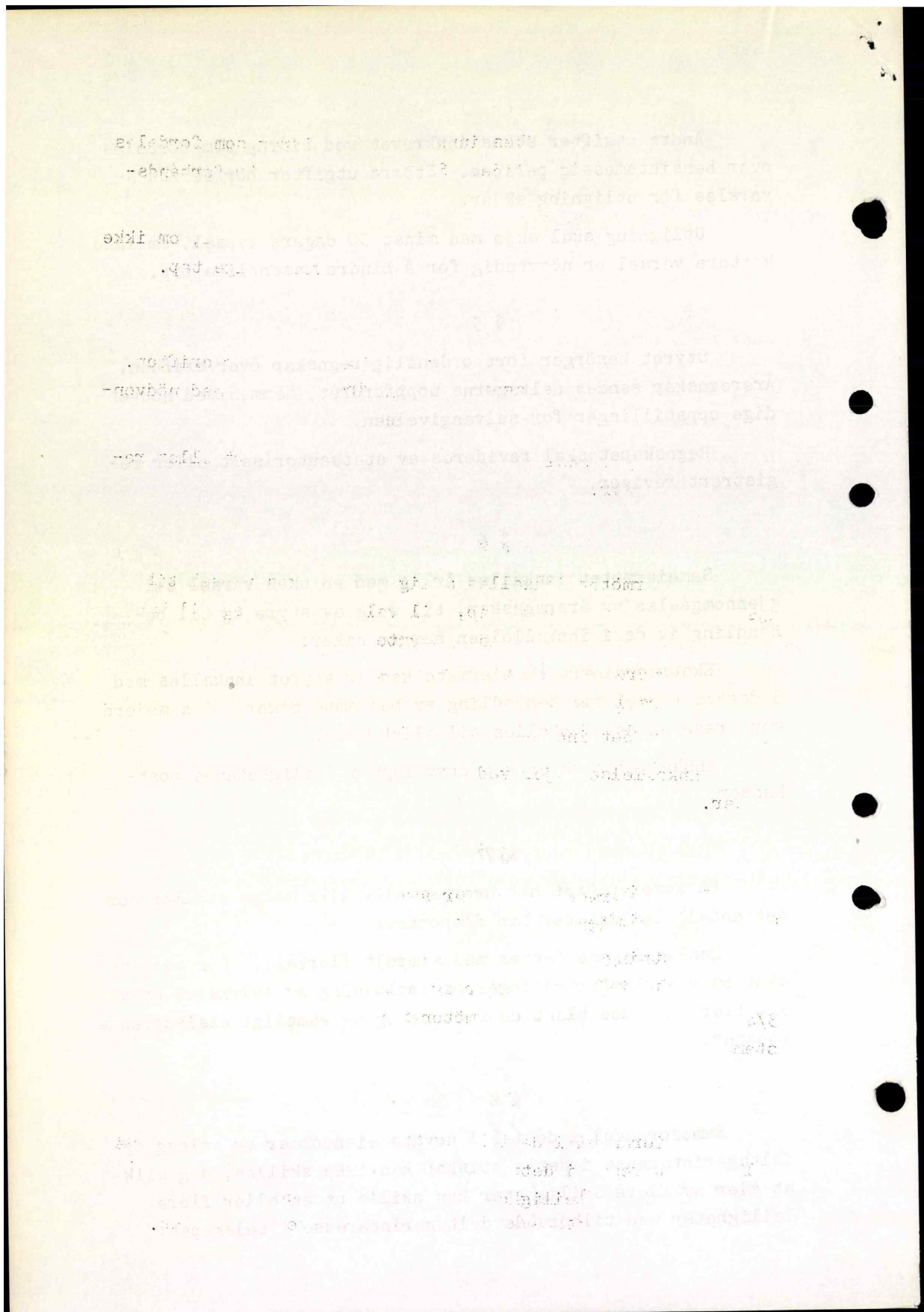
§ 7

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

Beslutningene fattes med simpelt flertall. For beslutning om vedtektsforandringer og oppløsning av selskapet kreves 3/4 flertall både blant de mötende og av samtlige eksisterende stemmer.

§ 8

Sameierandel i de i § 1 nevnte eiendommer og anlegg og deltagerinteresse i dette selskap kan ikke skilles, dog slik at eier av flere leiligheter kan skille ut en eller flere leiligheter med 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.

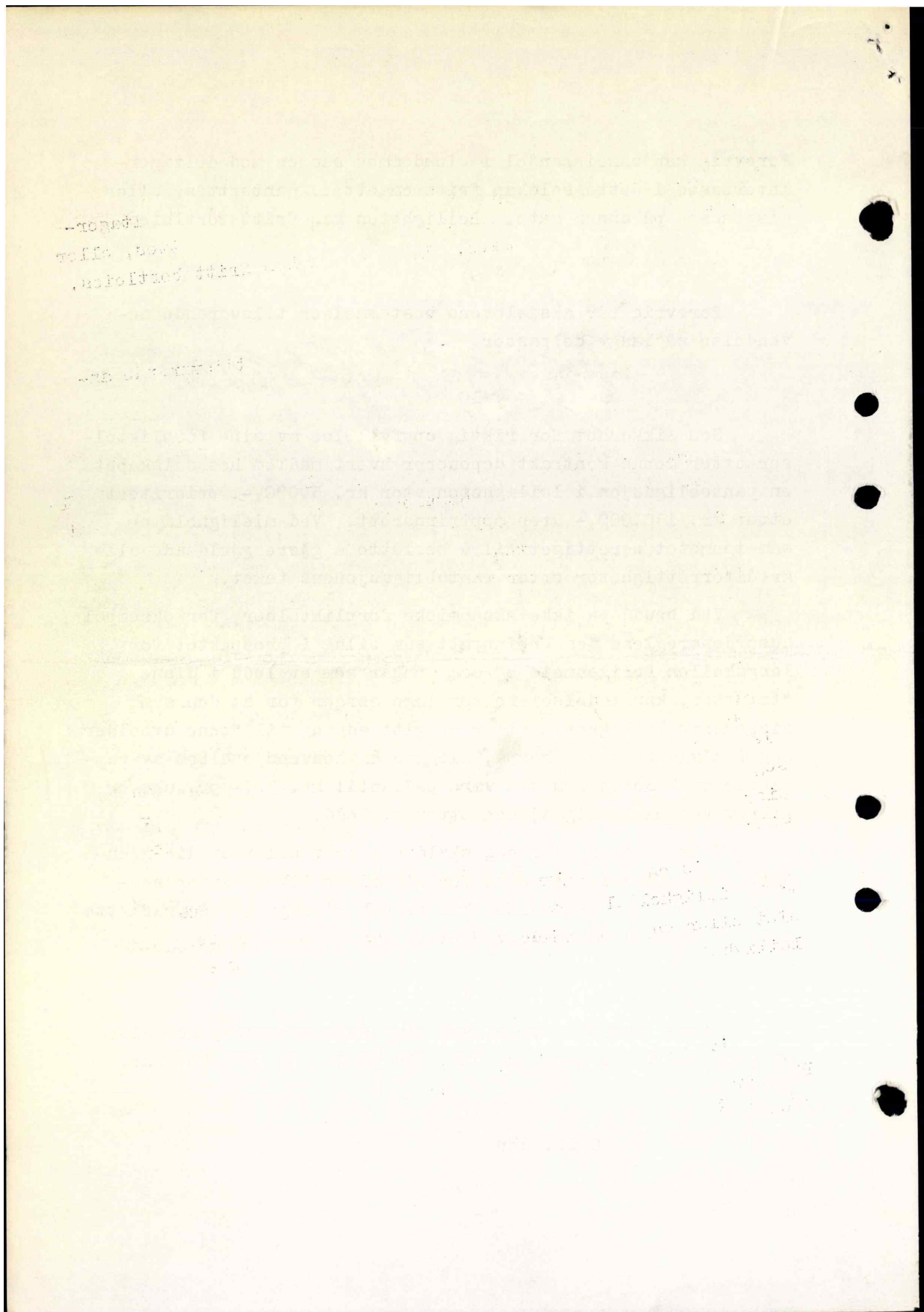
Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser, for eksempel husordensreglene som er inntatt som bilag i prospektet for Jongskollen Boligsameie og som inngår som et ledd i disse statutter, kan andelseiere som ikke sørger for at den som disponerer leiligheten eller er gitt adgang til denne avholder seg fra 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 kontraktmessig heftelse på våre andeler i gnr. 49, bnr. 136 og 167 og gnr. 50, bnr. 203 i Bærum.

Oslo, den





### Melding til tinglysing

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

#### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr  
935478715  
Navn  
BÆRUM KOMMUNE

Adresse  
Postboks 700, 1304 SANDVIKA

#### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr  
940007801  
Navn  
Asker og Bærum Boligbyggelag BA

Bruksenhe  
Postboks 385, 1301 SANDVIKA

#### Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr  
3024  
Gnr  
49  
Bnr  
167

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 914612 Tinglyst: 19.08.2022  
STATENS KARTVERK

Løpenummer for forretning: -  
Vedlegg: ja





**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.  
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.  
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.  
Garasjene tillegges de ulike seksjonene som tilleggsareal.  
Ingen endringer i sameiebrøken.  
Ingen andre endringer.

*Kun de nevnte seksjonene mottar tilleggsdel bygg.  
Dette overføres fra fellesareal.  
Følgende snr. mottar tilleggsdel bygg fra fellesareal:  
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22,  
24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40*

**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.

*41, 42, 43, 44, 45, 46  
47, 48, 49, 50, 51,  
53, 54 og 56.*

**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 | Innsenderens underskrift

*18/8-20*

*[Handwritten signature]*



**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	Liv Kristin Rabe-Selvig	LIV KRISTIN RABE-SELVIG
36	— 11 —	Anne B. Aar	ANNE B. AAR
23	— 11 —	Jens Erik Fredriksen	JAN ERIK FREDRIKSEN

Dato 18/8-20	Innsenderens underskrift 
-----------------	------------------------------



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
17.08.20	Liv Kristin Rabe-Selvig	Liv Kristin Rabe-Selvig
— 11 —	Arne B. Aas	ARNE B. AAS
— 11 —	Frode Erik Fredriksen	FRODE ERIK FREDRIKSEN

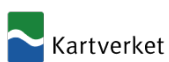
13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
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 matrikkelkart 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	BÆRUM KOMMUNE Oppmåling og matrikkel Org.nr.: 987 760 338 Postboks 700 1304 Sandvika			

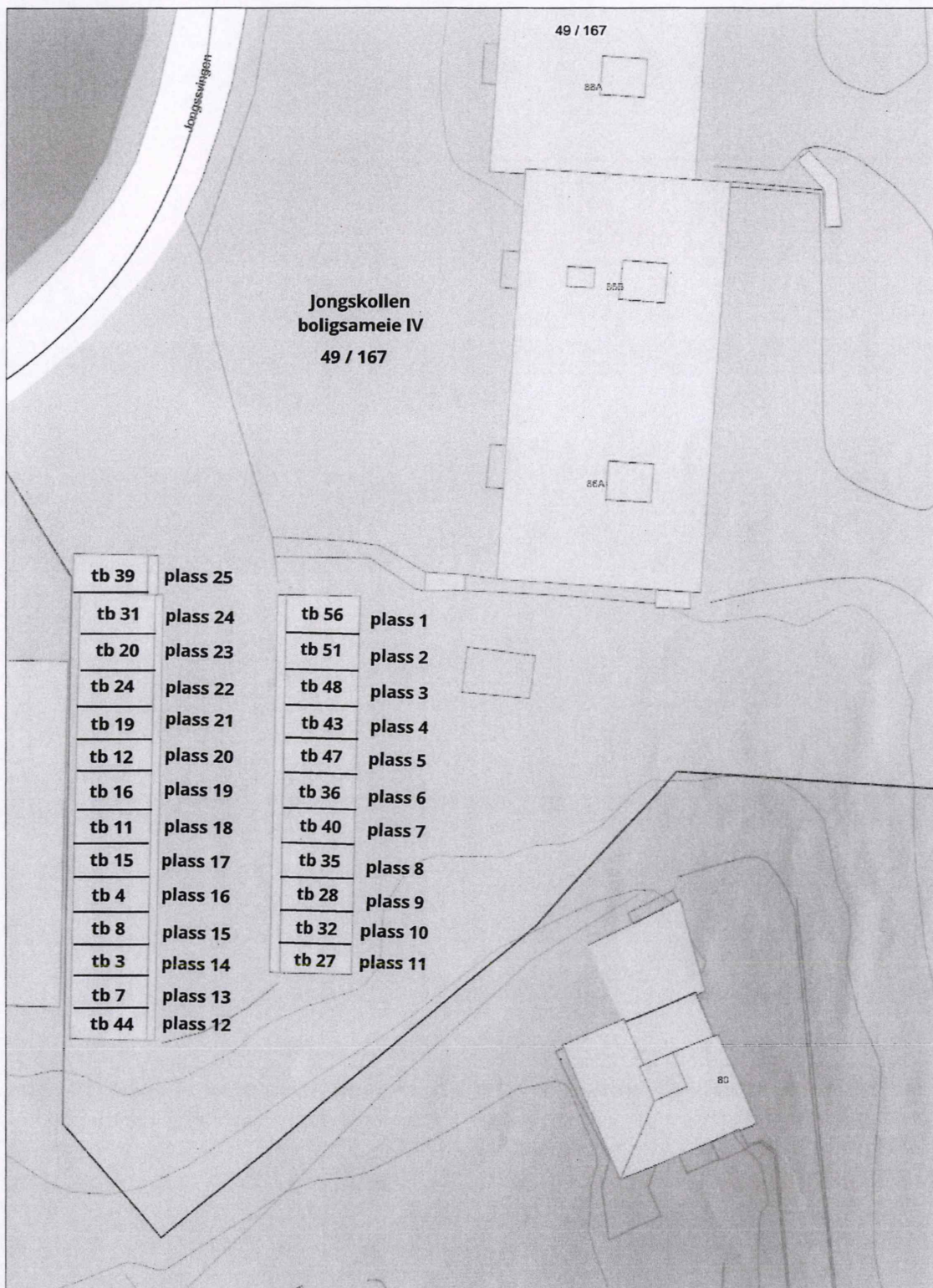
Dato	Innsenderens underskrift
18/6-20	

# Vedlegg: Tinglyste servitutter.1540527459730080



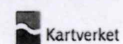
Attestert kopi av dok.nr. 2022/914612/200  
Attestingstidspunkt 2026-04-20 14:05

Side 6 av 13

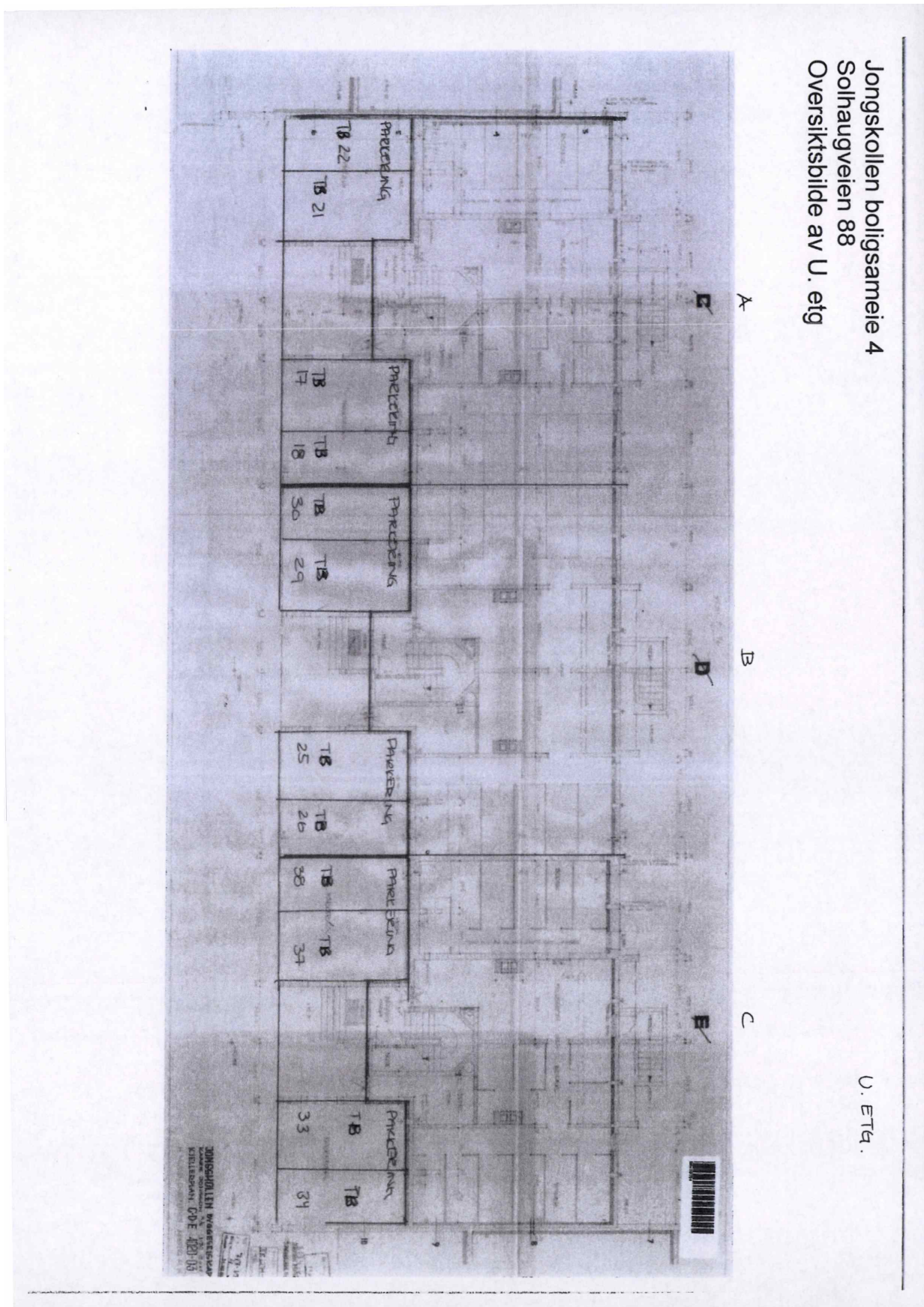


Senterposisjon: 248912.9, 6647318.61  
Koordinatsystem: EPSG:25833  
Utskriftsdato: 24.09.2020

0 2 4 6 8m









# Vedlegg: Tinglyste servitutter.1540527459730080



Attestert kopi av dok.nr. 2022/914612/200  
Attestingstidspunkt 2026-04-20 14:05

Side 10 av 13

DILAG TIL PKT. 3

Seksjonsnummer	Fødselsnr/Organisasjonsnr	Navn	Brøk
1	120664	Tysdahl, Merete Gunvor	1\1
2	080198	Simen Wathne	1\2
2	080198	Ulrik Wathne	1\2
3	260283	Sangar, Tamara	1\1
4	220586	Birthe Møller	1\2
4	021088	Eivind Kittilsen	1\2
5	250756	Rabe-Selvåg, Liv Kristin	1\1
6	180353	Holtmark, Larissa	1\1
7	090138	Johannessen, Kari	1\1
8	221284	Sohaib Majid Mirza	1/1
9	941173764	Næringsforum AS	1/1
10	131182	Mellesmo, Olav	1\1
11	210678	Arefi, Hafiz	1\2
11	130288	Ahmadi, Mozghan	1\2
12	040634	Omdal, Karen Johanne	1\1
13	180630	Bakke, Ingrid Just	1\1
14	270864	Tangevald-Jensen, Tone	1\1
15	240370	Skjerven, Stig Arne	1\2
15	120580	Wignall Benitez, Rebeca	1\2
16	100932	Grepstad, Eilif	1\2
16	050641	Jofrid, Grepstad	1\2
17	180748	Grambo, Inger	3\12
17	270845	Grambo, Bjarte	3\12
17	080271	Grambo, Jørn	6\12
18	031071	Antonsen, Jack-Morris	2\3
18	051073	Vo, Thi Kim Thu	1\3
19	270770	Skogen, Vibeke	1\2
19	011167	Becker, Thomas	1\2
20	041139	Flom, Tor Markussen	1\1
21	090660	Lösch, Gisela	1\1
22	290963	Grindhaug, Synnøve Barbro	1\1
24	080770	Løvdahl, Rolf	1\1
25	290168	Hellebust, Bergljot	1\1
26	200126	Støyva, Torolf	1\1
27	200190	Mo, Martin	1\2
27	030588	Fagernes, Nina	1\2
28	260568	Ruistuen, Trond Olav	1\1
29	070460	Vollrem, Eirin Merete	1\1
30	140162	Fjordheim, Per Eivind	1\1
31	150594	Ola Aulie	1/2
31	160694	Morten Myhre	1/2
32	210491	Trollvik, Andreas	1\2
32	211191	Aasen, Helene Ellefsen	1\2
33	180163	Halvorsen, Per Trygve	1\2
33	050365	Halvorsen, Hild Merete Kvalvaag	1\2
34	221057	Wischmann, Kari	1\1
35	271167	Duong, Thu Anh Thi	1\1
36	190367	Langbekkhei, Randi	1\2
36	040762	Aas, Arne Birger	1\2
37	020863	Khan, Akbar Ali	1\2
37	091171	Mushtaq, Shazia Arian	1\2
38	291272	Andersen, Monica	1\1
39	250340	Asdal, Marit	1\1
40	060848	Selvig, Kirsten	1\1
41	090542	Flom, Knut Markussen	1\2
41	180145	Markussen, Ingegjerd	1\2
42	935478715	Bærum Kommune	1\1
43	050678	Thomas Lieunght	1\2
43	210278	Audrea Valencia Florez	1\2
44	130428	Birkeland, Rolf Hakon	1\1
45	301183	Urkedal, Espen Rikard	1\2

# Vedlegg: Tinglyste servitutter.1540527459730080



Attestert kopi av dok.nr. 2022/914612/200  
Attestingstidspunkt 2026-04-20 14:05

Side 11 av 13

Seksjonsnummer	Fødselsnr/Organisasjonsnr	Navn	Brøk
45	250683	Pereira, Angele Laure Marie	1\2
46	290163	Marsalis, Robert Brent	1\1
47	060777	Tronstad, Linn Therese	1\1
48	230372	Arne Berg Stenrud	1/1
49	211255	Landgraff, Inger Lise	1\1
50	210482	Eriksen, Morten Opstad	1\2
50	261281	Skare-Eriksen, Stine	1\2
51	100392	Charlotte Helen Melby	1/2
51	190192	Eirik Andre Melby	1/2
53	250881	Sabella, Alexander	2\3
53	280975	Errath, Maria Theresia	1\3
54	959206309	Næringsforum AS	1/1
56	310870	Amundsen, Lars Uno	1\1

# Vedlegg: Tinglyste servitutter.1540527459730080



Attestert kopi av dok.nr. 2022/914612/200  
Attestingstidspunkt 2026-04-20 14:05

Side 12 av 13

BILAGA TIL PKT 4

Seksjonsnummer	seksjonens formål	Navn	Teller (uendret)	TILLEGGSAREAL
1	B	Tysdahl, Merete Gunvor		1 B
2	B	Simen Wathne		1 B
2	B	Ulrik Wathne		B
3	B	Sangar, Tamara		1 B
4	B	Birthe Møller		1 B
4	B	Eivind Kittilsen		B
5	B	Rabe-Selvåg, Liv Kristin		1 B
6	B	Holtmark, Larissa		1 B
7	B	Johannessen, Kari		1 B
8	B	Sohaib Majid Mirza		1 B
9	B	Næringsforum AS		1 B
10	B	Mellesmo, Olav		1 B
11	B	Arefi, Hafiz		1 B
11	B	Ahmadi, Mozghan		B
12	B	Omdal, Karen Johanne		1 B
13	B	Bakke, Ingrid Just		1 B
14	B	Tangevald-Jensen, Tone		1 B
15	B	Skjerven, Stig Arne		1 B
15	B	Wignall Benitez, Rebeca		B
16	B	Grepstad, Eilif		1 B
16	B	Jofrid, Grepstad		B
17	B	Grambo, Inger		1 B
17	B	Grambo, Bjarte		B
17	B	Grambo, Jørn		B
18	B	Antonsen, Jack-Morris		1 B
18	B	Vo, Thi Kim Thu		B
19	B	Skogen, Vibeke		1 B
19	B	Becker, Thomas		B
20	B	Flom, Tor Markussen		1 B
21	B	Løsch, Gisela		1 B
22	B	Grindhaug, Synnøve Barbro		1 B
<del>23</del>	<del>B</del>	<del>Fredriksen, Jan Erik</del>		<del>B</del>
24	B	Løvdahl, Rolf		1 B
25	B	Hellebust, Bergljot		1 B
26	B	Støyva, Torolf		1 B
27	B	Mo, Martin		1 B
27	B	Fagernes, Nina		B
28	B	Ruistuen, Trond Olav		1 B
29	B	Vollrem, Eirin Merete		1 B
30	B	Fjordheim, Per Eivind		1 B
31	B	Hasting, Ragnar		1 B
32	B	Trollvik, Andreas		B
32	B	Aasen, Helene Ellefsen		1 B
33	B	Halvorsen, Per Trygve		1 B
33	B	Halvorsen, Hild Merete Kvalvaag		B
34	B	Wischmann, Kari		1 B
35	B	Duong, Thu Anh Thi		1 B
36	B	Langbekkhei, Randi		1 B
36	B	Aas, Arne Birger		B
37	B	Khan, Akbar Ali		1 B
37	B	Mushtaq, Shazia Arian		B
38	B	Andersen, Monica		1 B
39	B	Asdal, Marit		1 B
40	B	Selvig, Kirsten		1 B
41	B	Flom, Knut Markussen		1 B
41	B	Markussen, Ingegjerd		B
42	B	Bærum Kommune		1 B
43	B	Thomas Lieunght		1 B
43	B	Audrea Valencia Florez		B
44	B	Birkeland, Rolf Hakon		1 B
45	B	Urkedal, Espen Rikard		1 B

# Vedlegg: Tinglyste servitutter.1540527459730080



Attestert kopi av dok.nr. 2022/914612/200  
Attestingstidspunkt 2026-04-20 14:05

Side 13 av 13

Seksjonsnummer	seksjonens formål	Navn	Teller (uendret)	TILLEGGSSAREAL
45	B	Pereira, Angele Laure Marie		B
46	B	Marsalis, Robert Brent	1	B
47	B	Tronstad, Linn Therese	1	B
48	B	Arne Berg Stenrud	1	B
49	B	Landgraff, Inger Lise	1	B
50	B	Eriksen, Morten Opstad		B
50	B	Skare-Eriksen, Stine	1	B
51	B	Charlotte Helen Melby	1	B
51	B	Eirik Andre Melby		B
53	B	Sabella, Alexander	1	B
53	B	Errath, Maria Theresia		B
54	B	Næringsforum AS	1	B
56	B	Amundsen, Lars Uno	1	B

NEVNER

56

# Vedlegg: Kommunale opplysninger



Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 20.04.2026

## Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Gnr</b>	49	<b>Bnr</b>	167	<b>Fnr</b>	0	<b>Snr</b>	15
<b>Adresse</b>	Solhaugveien 86 B, 1337 SANDVIKA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
1965/717	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input checked="" type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
1965/750	Konstruksjon/anlegg	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
1979/11	Bruksendring	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
2008/6019	Solhaugveien 86 88 90 - fasadeendring - boligblokk	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
2009/2217	Solhaugveien 86 B - innvendig endring - teknisk installasjon	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
2011/19985	Solhaugveien 88 B - rehabilitering av våtrom	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
2011/25604	Solhaugveien 88 B - innvendig ombygging	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
2011/6599	Solhaugveien 86 B - rehabilitering av bad	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
2013/17192	Solhaugveien 86 A - rehabilitering bad	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
2022/8927	Solhaugveien 86 A - brannalarmanlegg	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
2024/26786	Solhaugveien 90 A - endring i bærende konstruksjon	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen

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

### Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

# Vedlegg: Kommunale opplysninger

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

## **Merknad 2 - Seksjoner og andeler**

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

## **Merknad 3 - Spesielle tilfeller**

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

17. september 1968.

717-65. Bilag 47. TO/MJ.

Herr Kaare Jonsson A/S

Pilestredet 27

OSLO 1

Gnr. 49, bnr. 3, tomt nr. 108, og 103 av Jong.

En viser til Deres brev av 11. august d.å. med søknad om brukstillatelse for boligblokk på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse./

Ved besiktigelsen den 16. september d.å. hadde en følgende å bemerke:

- V 1. Det må anordnes avløp for vann fra balkongene, jfr. byggeforskriftenes kap. 24. § 1 pkt. 1.
- U 2. Selvlukkerne på kjellerdørene (fjæren) må strammes slik at den virker forskriftsmessig, jfr. bygningslovens § 77.
- V 3. Dører og luftvernlemmer i tilfluktsrommene må justeres slik at de lar seg lukke på en normal måte. Dører og luftvernlemmer må være gasstette, jfr. pkt. 3.3.7 og forskriftenes kap. III, 32.

Attest fra feiermesteren, helserådet og vannverket foreligger ikke ennå.

Forannevnte mangler må være rettet innen 5. november d.å. og Melding herom sendt bygningsvesenet.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen  
e.f.

---

Torstein Olsen

17/2-70.

**FERDIGATTEST**  
Bærum kommune

Solhaugvn. 96 a, b, c, 88 abc, 90 ab.

717-65.

49

167

108 og 113

17/2-70.

Nybygg.

Blokk.

A/S Jongskollen Byggeselskap IV, Pilestrødet 27, Oslo 1.


Arkitekt H. Hollø-Christensen.

Kåre Johnsen A/S, Pilestrødet 27, Oslo 1.

Torstein Olsen  
o.f.



# Vedlegg: Kommunale opplysninger

	<b>Bærum kommune</b> <b>Adresse:</b> Kommunegården, 1304 Sandvika <b>Telefon:</b> 67 50 40 50	
---	---	--

## Bygningstegninger (arkivuttrekk)

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

## Merknader

### Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen (Se merknad 2).

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

### Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

### Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

### Merknad 4 - Spesielle tilfeller

Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

### Veiledning

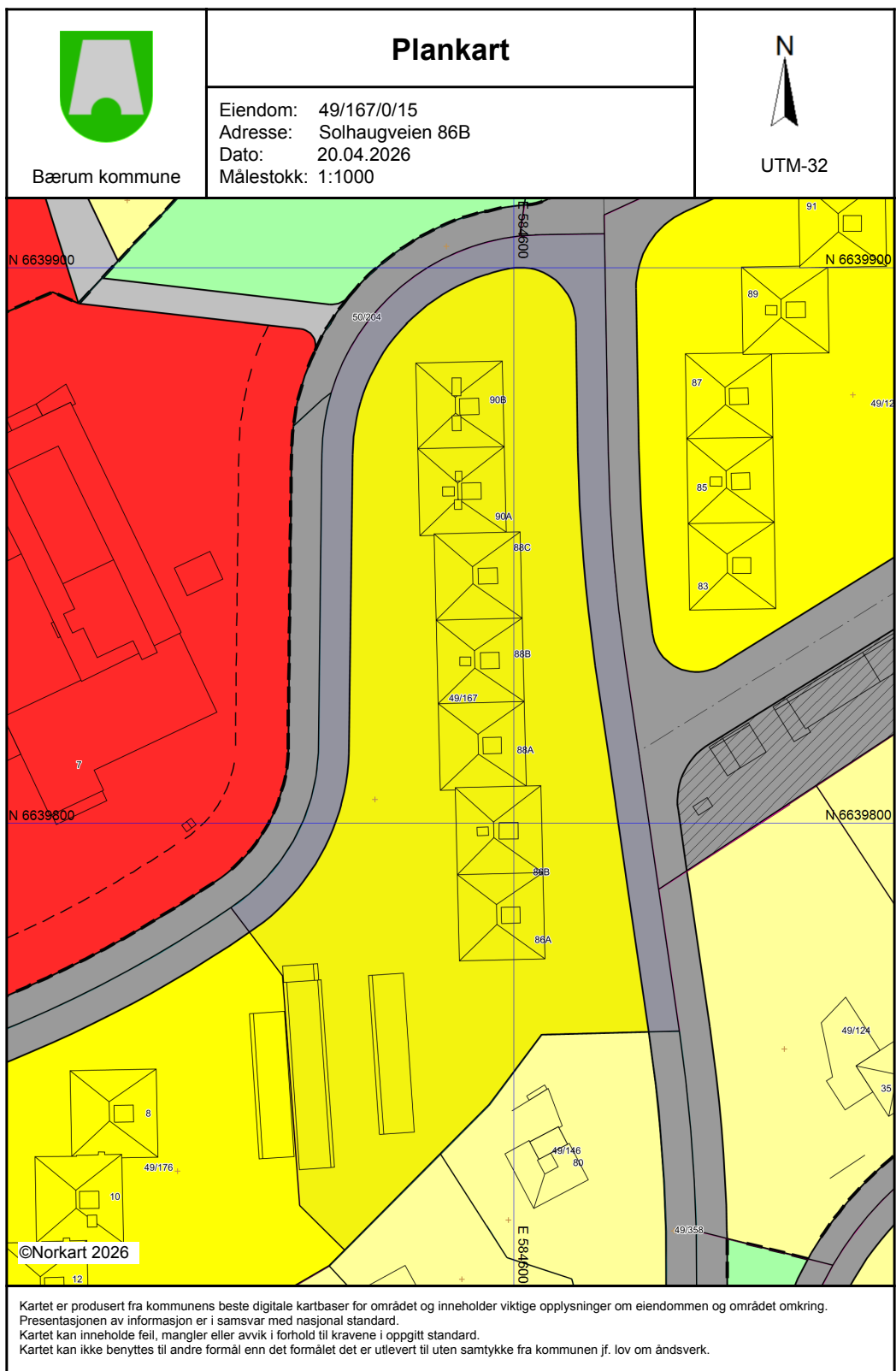
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden/>
























#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

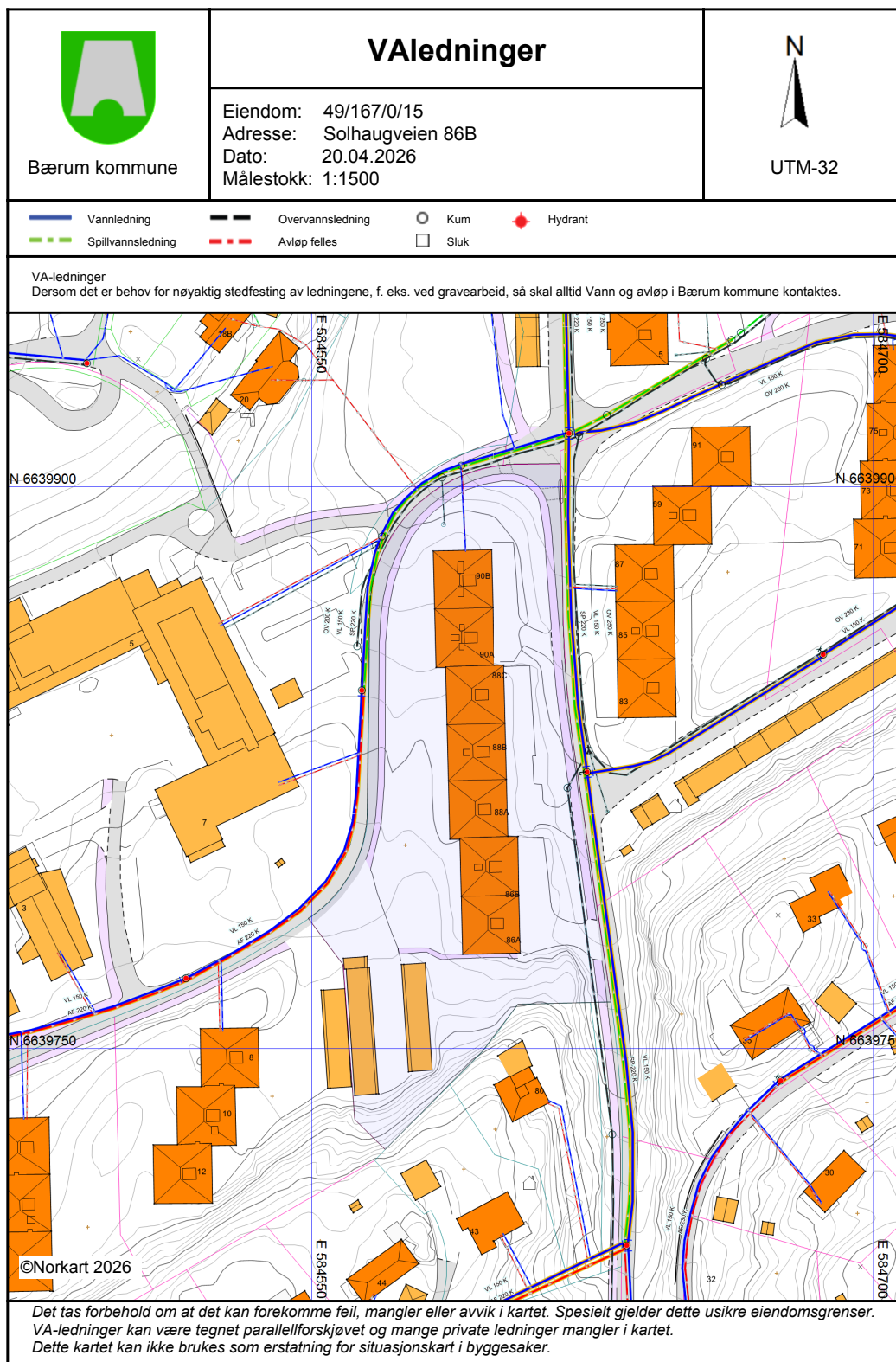
# Vedlegg: Kommunale opplysninger



# Vedlegg: Kommunale opplysninger

Tegnforklaring	
	Grunneiendom
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
<b>Andre planobjekter</b>	
	Grense for rikspolitiske retningslinjer
<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</b>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</b>	
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</b>	
	Park
	Annet friområde
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</b>	
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Fellesareal for garasjer
<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje

# Vedlegg: Kommunale opplysninger



## Lokal kulturminnerapport



<b>Eiendom</b>	3201 49/167		
<b>Utskriftsdato</b>	20.04.2026	<b>Antall datasett</b>	6

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

### 0 Berørte datasett

Ingen datasett

### 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

**ambita**

# Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum

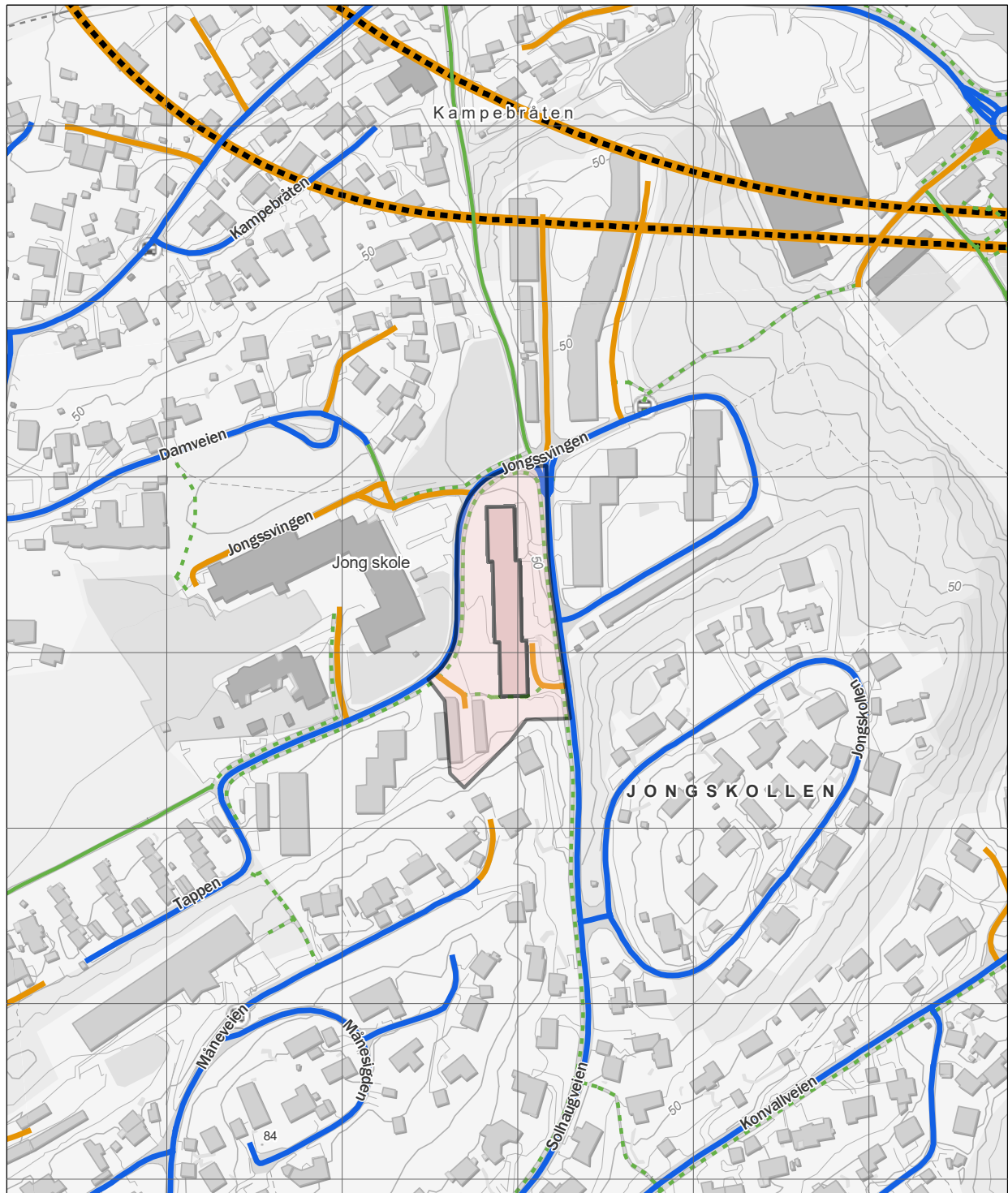
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 49/167/0/15

**Adresse:** Solhaugveien 86B, 1337 SANDVIKA



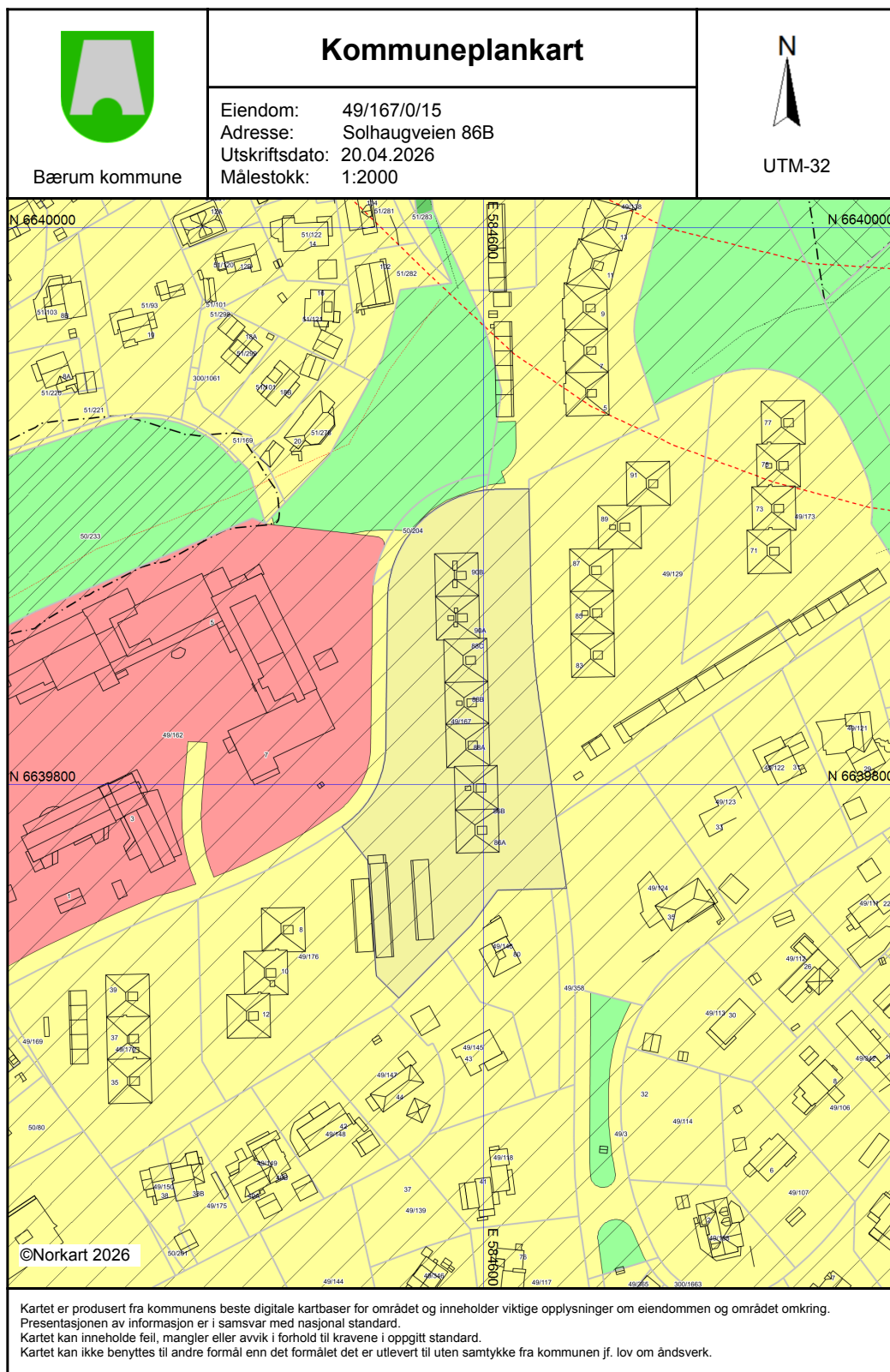
**Målestokk v/A4:** 1:3000

**Dato:** 20/04/2026


























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

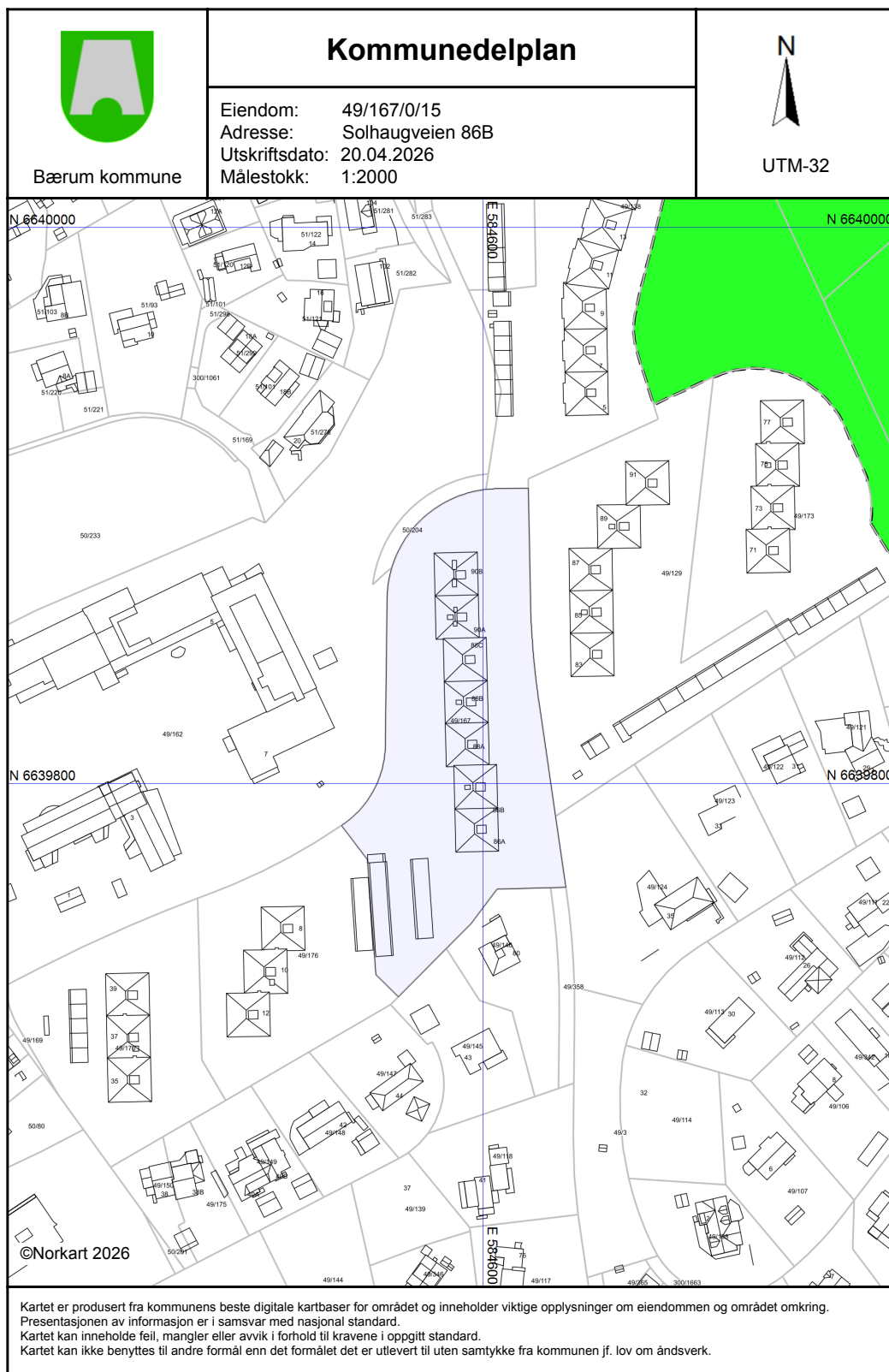
# Vedlegg: Kommunale opplysninger



# Vedlegg: Kommunale opplysninger

Tegnforklaring	
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
<b>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</b>	
	Naturområde - eksisterende
	Turdrag - nytt
	Friområde - eksisterende
	Park - eksisterende
<b>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</b>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<b>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</b>	
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
<b>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)</b>	
	Bestemmelseområde
<b>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)</b>	
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Forbudsgrense sjø
<b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</b>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg tunnel - nytt
	Turveg/turdrag - eksisterende
	Turveg/turdrag - nytt
	Trasé for nærmere angitt kollektivtransport-


# Vedlegg: Kommunale opplysninger




# Vedlegg: Kommunale opplysninger


## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)*

 Park/turveg - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Fjernveg tunnel - nytt

# Vedlegg: Kommunale opplysninger



# Vedlegg: Kommunale opplysninger

## Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

# Vedlegg: Kommunale opplysninger

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1959055

**I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 03.06.1960 stadfestet disse vedtekter.**

## **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JONGSMARKA II**

1.  
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.
2.  
Arealet skal nyttes til boligbebyggelse. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelse kan dog innres butikker o.l.
3.  
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.
4.  
Området kan bebygges med blokker, rekkehus og villaer i samsvar med planen.
5.  
De viste garasjebygg skal oppføres i 1 etasje. For villatomtene skal garasjer samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse.
6.  
Gesimshøyde for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. Nøyaktig gesims- og mønehøyde samt eventuell avtrapping for blokker fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.
7.  
Tomter med blokkbebyggelse skal opparbeides parkmessig etter en av bygningsrådet godkjent plan. Slik plan må sendes inn samtidig med byggemelding.
8.  
Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.
9.  
For villatomtene skal bebygd areal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m<sup>2</sup>. Rekkehus og blokker kan oppføres med den grunnflate som er vist i planen.
10.  
Gjerde mot vei og nabo utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomter med blokk- eller rekkehus-bebyggelse.
11.  
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller trafikken.

## Vedlegg: Kommunale opplysninger

12.

Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

13.

Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

# Vedlegg: Kommunale opplysninger



**Bærum kommune**

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 20.04.2026

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	49	<b>Bruksnr.</b>	167	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	15
<b>Adresse</b>	Solhaugveien 86B, 1337 SANDVIKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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

# Vedlegg: Kommunale opplysninger



## Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 20.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	167	Festenr.		Seksjonsnr.	15
Adresse	Solhaugveien 86B, 1337 SANDVIKA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> )		
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.06.2023		
Bestemmelser	<a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf</a>		
Delarealer	Delareal	9 091 m <sup>2</sup>	
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap	
	KPHensynsonenavn	H550	
	Delareal	9 091 m <sup>2</sup>	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

# Vedlegg: Kommunale opplysninger

<b>Id</b>	1959055 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1959055">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1959055</a> )
<b>Navn</b>	JONGSMARKA II
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.06.1960
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8736/1959055.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8736/1959055.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 661 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei
	<b>Delareal</b> 7 430 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2026007 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2026007">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2026007</a> )
<b>Navn</b>	E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Områderegulering

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

### Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2802260201 / Haakon Landmark-Høyvik, tlf. 48184513

Solhaugveien 86B, 1337 Sandvika

Gnr. 49, bnr. 167, snr. 15 i Bærum kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

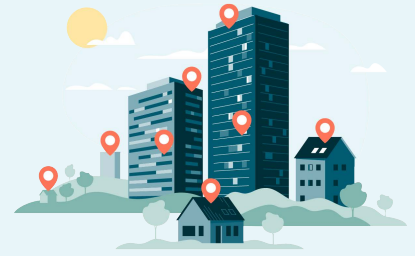
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Oppdragsnr: 2802260201  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.05.2026

Haakon Landmark-Høyvik  
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål  
Sognsveien 70A, 5 etasje, 0855 OSLO

eiendomsmegler1.no