Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

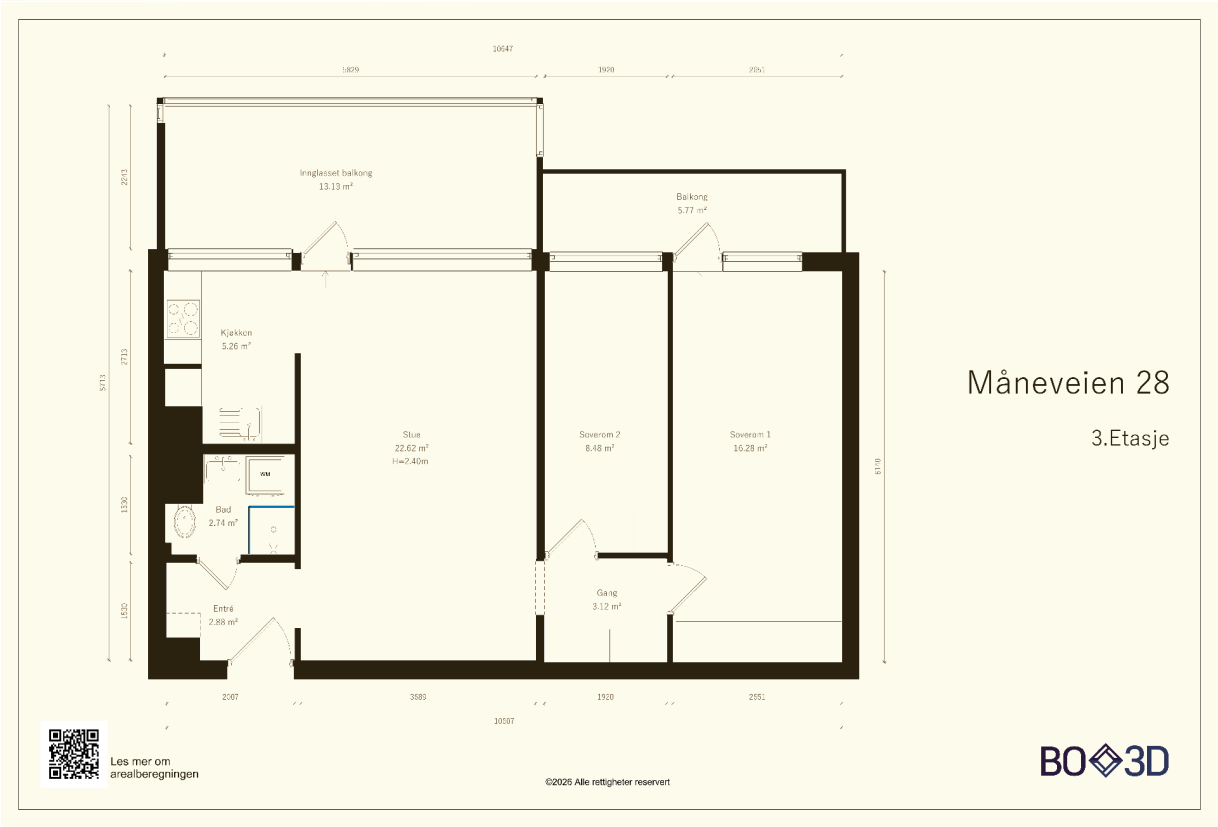
Måneveien 28, 1337 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 50, bnr. 33

Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2632 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SF3860

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

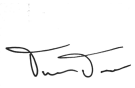
BO3D

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 1962

Bygningen er beliggende i Måneveien 28.

Utvendig
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i betong. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig
Bygningen har trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong.

Tomt
Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning, samt interne stikkveier som leder til bygningens innganger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

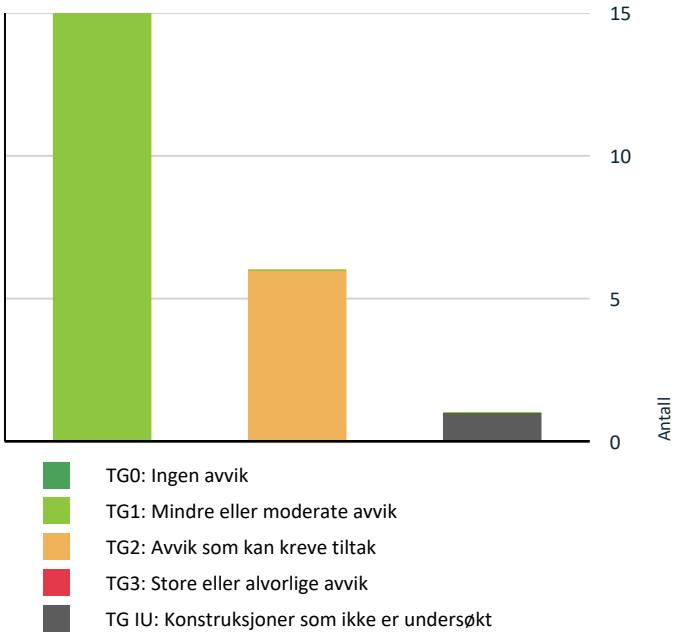
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	Gå til side
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger ingen dokumentasjon for det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass.
Ukjent alder.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdører med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass.
Ukjent alder.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Omtrent nord-vestvendt balkong på 5,7 kvm med utgang fra soverom. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med behandlet betong.

Rekkverkshøyde: 111 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

TG 1 Innglasset balkong

Beskrivelse

Omtrent nord-vestvendt innglasset balkong på 13 kvm med utgang fra stue. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med treheller og teppe.

Rekkverkshøyde: 112 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og laminat.

Tilstandsrapport

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte glipper mellom gulvbord ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring kan vurderes dersom ønskelig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte glatte flater.
Himling med malte glatte flater og himlingsplater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken og stort soverom. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1962 **Kilde:** Eier

Radon

Beskrivelse

Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig malte dører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2012/2013 i følge tidligere prospekt.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv.

Tilstrekkelig fall på gulv i henhold til krav ved befaringstidspunktet.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

3 ETASJE > BAD

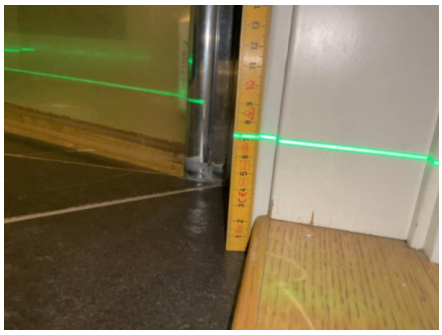
TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Tettesjikt vegger: Smøremembran, synlig ved fordelerskap.
Tettesjikt gulv: Underliggende banemembran, synlig i sluk.
Det er plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flis ved dørterskelen er 25 mm.

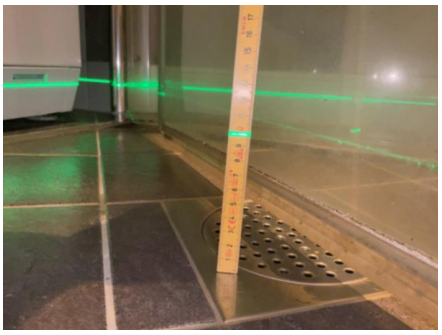
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer for fodelerskap som er i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Sluk

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner (betong).

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

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

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2012/2013 i følge tidligere prospekt.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom spalteventil på vindu.
Avtrekksventil i rommet.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Borettslaget har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

Tilstandsrapport



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system og kobberrør.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.



Fordelerskap

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vær klar over at det kan være skjulte avløpsrør som er over forventet brukstid uten at dette er kjent for eier eller takstingeniøren.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiator plassert i stue og på alle soverom.

Vannrør av plast og radiatorer fremstår skiftet i senere tid, ukjent når.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige anlegg er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Eldre rørføringer har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert at vannrør av plast stedvis mangler veggfester.

Konsekvens/tiltak

- Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert øker risikoen for driftsfeil på anlegget. Eldre komponenter kan få redusert funksjon. Anlegget bør følges opp med jevnlig service og kontroll av autorisert fagperson for å sikre forsvarlig drift og for å vurdere behov for oppgradering eller fornyelse over tid.
- Veggfester bør monteres der disse mangler for å sikre at vannrørene holdes stabilt på plass. Manglende veggfester kan føre til bevegelse i rørene, som igjen kan gi økt slitasje, støy og risiko for lekkasjer over tid.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automat og skrusikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter:

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Varmekabler på badet som fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: Ukjent

Tilstandsrapport

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

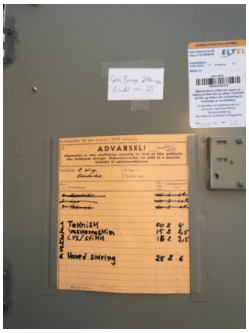
Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger ingen dokumentasjon for det elektriske anlegget.

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



Sikringsskap



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger ingen dokumentasjon for det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget kan ha feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

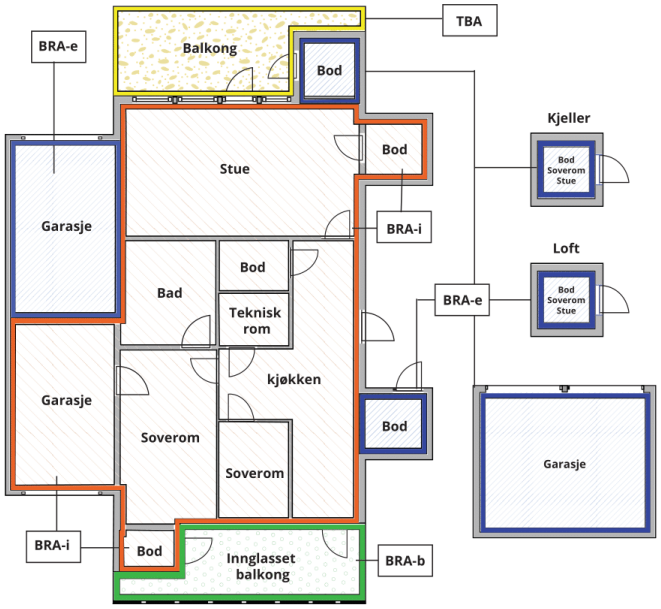
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	65		15	80	6
Kjeller		3		3	
SUM	**65**	**3**	**15**		**6**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

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

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.
Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.
Yttervegg mellom innglasset balkong og bolig er medtatt som BRA-B i henhold til måleregler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,40m

Bod i kjeller på 3 kvm. Bod er merket med: ikke merket

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja, oppussing av overflater; gulv, vegger, dører (faktura foreligger)

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Karita Alexandra Tjøstelsdatter Krogsrud	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Måneveien 28

Hjemmelshaver
Jongskogen Borettslag

Kommentar

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/JONGSKOGEN BORETTSLAG	954641961	H0302		Krogsrud Karita Alexandra Tjøstelsdatter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
25

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	15.09.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Megler	07.09.2026	Boligopplysninger fra megler.	Gjennomgått		Nei

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260494
Addresse	Måneveien 28		
Postnr.	1337	Sted	SANDVIKA
Selgers navn	Karita Alexandra Tjøstelsdatter Krogsrud		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Innflytningstillatelse datert 8 januar, 1962 ifølge tidligere salgsoppgave for leiligheten

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.09.2026

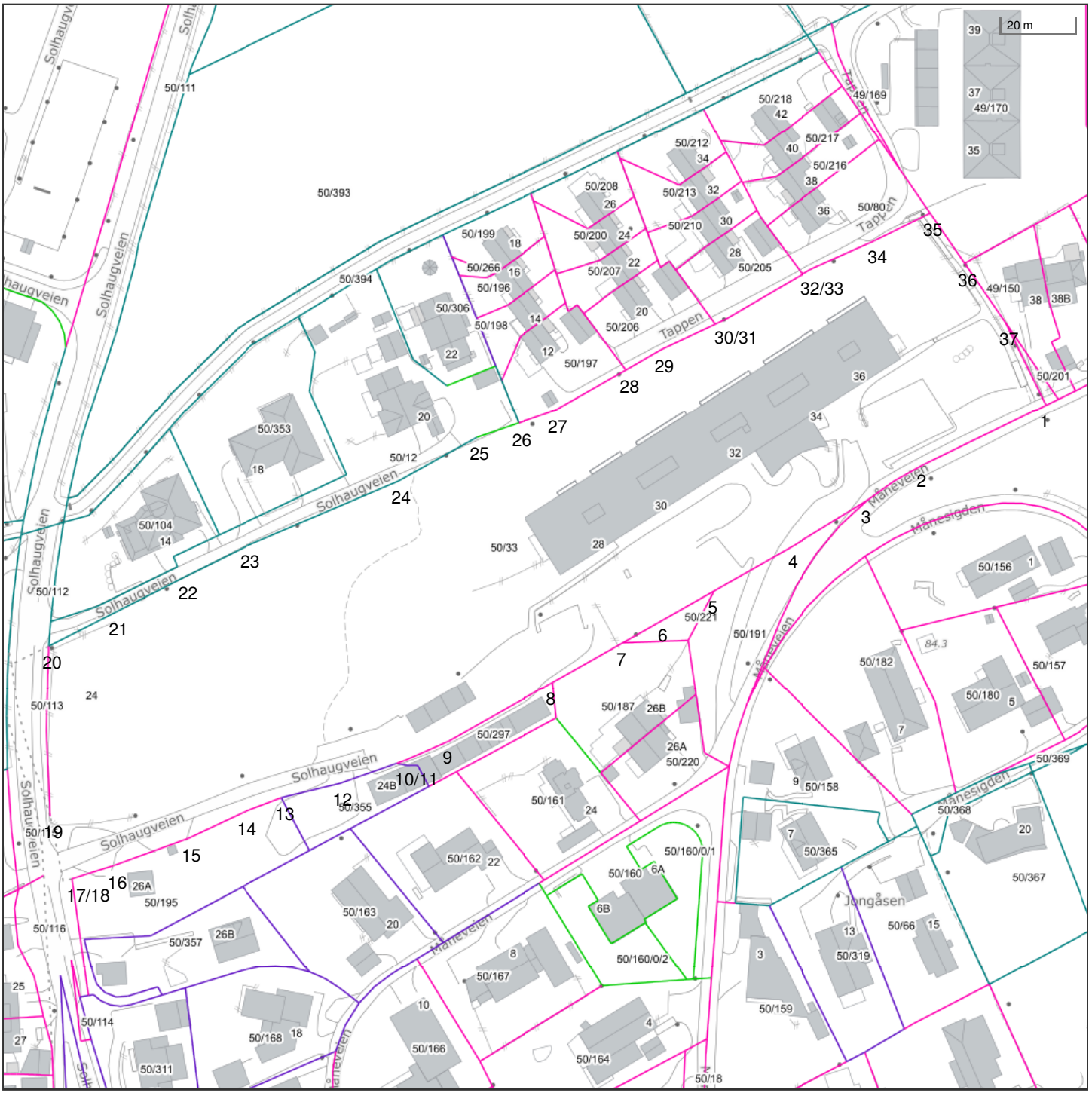
Signert av *Karita Alexandra Tjøstelsdatter Krogsrud*

Initialer selger:
K K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskriftsdato: 04.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3201 - 50/33//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	19 073,30 m^2	**Arealmerknad**	Noen fiktive grenser				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6639571,02	**Øst**	584282,07	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6639623,18	584489,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,30	
2	6639605,84	584455,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,72	
3	6639595,78	584440,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,12	80,75
4	6639582,96	584420,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,69	
5	6639569,86	584398,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,52	
6	6639561,78	584385,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,74	
7	6639555,02	584373,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,19	
8	6639543,6	584354,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,31	
9	6639526,7	584326,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,98	
10	6639521,14	584314,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,18	
11	6639520,26	584312,23	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,49	
12	6639514,33	584296,55	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,76	
13	6639510,08	584280,59	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,52	
14	6639505,86	584270,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,16	
15	6639498,28	584255,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,97	
16	6639490,35	584234,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,81	
17	6639486,63	584223,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,50	
18	6639486,43	584223,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,58	
19	6639503,53	584216,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,62	
20	6639550,47	584215,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,01	319,38
21	6639560,25	584233,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,63	
22	6639570,43	584252,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,48	
23	6639579,4	584269,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,28	
24	6639598,09	584310,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,25	
25	6639610,65	584332,28	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,83	
26	6639614,9	584343,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annet grensemerke (66)	12,27	
27	6639618,5	584353,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,38	
28	6639630,25	584373,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,84	
29	6639636	584382,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,08	
30	6639643,4	584397,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,62	

31	6639644,93	584400,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,41	
32	6639657,62	584421,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,32	
33	6639659,06	584423,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,69	
34	6639667,3	584440,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,27	
35	6639675,19	584456,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,07	
36	6639661,66	584465,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,71	
37	6639645,63	584477,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,79	

enova

Energiattest



Adresse **Måneveien 28, 1337 SANDVIKA**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360598**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6689515**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **33**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **155,31**

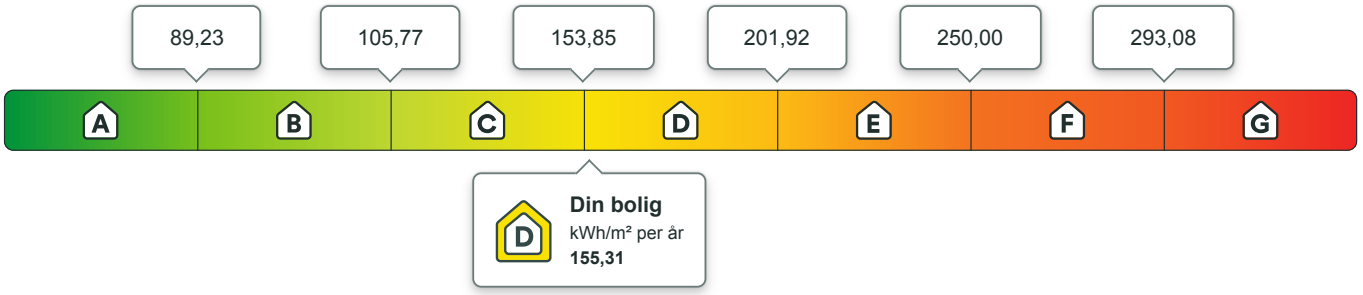
Måneveien 28, 1337 SANDVIKA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
19 848,59	**154,17**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Måneveien 28, 1337 SANDVIKA

Detaljering

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

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

Måneveien 28, 1337 SANDVIKA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Husordensregler for Jongskogen Borettslag

(med endringer av 05.05.86, 26.05.92, 03.05.94, 20.05.96, 15.04.97, 30.03.98, 05.04.06, 24.05.07, 22.04.08, 05.05.09, 05.04.11, 07.05.12, 04.06.13, 05.05.14,12.05.15, 19.04.16, 15.04.21, 28.04.22, 27.04.2023, 11.05.2025 og 11.06.2026)

1. GENERELT

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

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

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Hensettelse av løsøre, herunder sykler, kjelker, avfall, møbler o.l. er ikke tillatt i trapperom, korridorer, utendørs eller i fellesrom, som boder og hobbyrom.

Styret kan engasjere noen til å fjerne/kaste feilplassert løsøre som ikke er merket med navn uten forvarsel dersom ikke eier er kjent. Dersom eier er kjent, og ikke fjerner løsøre etter instruks, kan styret engasjere noen for å fjerne/kaste løsøre for andelseier kostnad.

Barnevogner som ikke er i regelmessig bruk, må plasseres i egen bod. Sykler, sykkelvogner og barnevogner i regelmessig bruk kan plasseres i fellesbod i 36 på merkede plasser.

Fellesboden i 36 skal ikke benyttes som sykkelverksted. Sykkeldeler og verktøy må oppbevares i egen bod.

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å benytte platået som parkering.

Innkjøring er kun tillatt for på- og avlessing i perioden 07.00 til 23.00.

Ved overtredelse risikerer bileieren at bilen blir tauet bort for eiers regning og risiko.

Lading av el-sykler og sparkesykler er ikke tillatt utenom i egen leilighet.

3. HOBBYROM

I påvente av omdisponering av rommet gjelder følgende:

Hobbyrommet ved inngang i nr. 30 er til fri benyttelse for andelseierne.

Hobbyrommet kan benyttes til reparasjon av sykler, prepping av ski, oppussing av møbler, bygge olabil m.m.

Vanlige regler i forhold til støy gjelder, og bruk skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

I hobbyrommet er det tillatt å lagre midlertidig sykler som er under reparasjon, prosjekter under bygging etc. Med midlertidig menes 2 måneder om ikke annet er avtalt med styret.

Tingene skal merkes med: Navn, Telefonnummer, Dato

Ting som ikke er merket med navn faller under borettslagets eie etter 6 mnd. og kan da evt. selges til inntekt for borettslaget. Ting som er merket med navn og som ikke fjernes etter pålegg, regnes som løsøre, og kan fjernes på andelseiers regning.

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

4. BRUK AV LEILIGHETEN OG BALKONGER

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Borettshaveren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet

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

4.1 Musikk

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

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

For musikkundervisning eller tilsvarende virksomhet av noe slag, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret, og de andre beboerne i huset må samtykke.

4.2 Rør og sanitær

Borettshaveren skal se til at brukere av leiligheten kjenner til stoppekranenes beliggenhet.

Ved arbeid på røropplegget skal stenging av vannet varsles med oppslag en dag i forveien.

Varmtvannet skal alltid stenges først og åpnes sist, selv om det kun skal arbeides på kaldtvannsrøret.

Skader på rør- og sanitæranlegg som følge av feilaktig bruk eller frostsprengning, er borettshaveren ansvarlig for.

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

4.3 Elektrisk

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand.

Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

4.4. Boring i veggene og snekring / banking

Boring i veggene, snekring og annet høylytt bråk, er ikke tillatt

- søn- og helligdager
- hverdager før kl. 08.00 og etter kl. 20.00
- lørdager før kl. 10.00 og etter kl. 17.00.

4.5 Oppussing

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

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

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

Det er ikke tillatt å gjøre endringer eller justeringer på borettslagets ventilasjonsanlegg da dette er fininnstilt. Dette gjelder også ventiler.

Tilkobling av kjøkkenventilator og baderomsvifter på anlegget er ikke tillatt.

Ved brudd på dette kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig.

4.6 Balkonger, vinduer og dører

Balkonger
Balkongene er å regne som fellesareal som disponerer av andelseier, og skal ikke møbleres med store skap og møbler. Dette er også knyttet til brannsikkerhet da balkongene er en del av rømningsveien.

Det er ikke lov til å henge verandakasser/ampler på utsiden av balkongene. Dette er knyttet til sikkerhet.

Små fuglematere er tillatt så lenge det ikke tiltrekker seg større fugler som måker, duer o.l. Fuglematere skal i så fall plasseres over blomsterkasserne for å redusere søl til naboer.

Det er ikke tillatt å endre fasade på balkongene. Med fasade menes også farger på vegger, tildekking av klart glass med plastfilm eller møbler m.m. Informasjon om farge på vegg fås av styret dersom det er nødvendig med mindre forskjønning.

FDV dokumentasjonen som overleveres ved overtagelse av balkongen skal følges.

Kullgrill på balkong er ikke tillatt. Ellers gjelder aktsomhetsparagrafen i brannloven. Evt. gass skal oppbevares i henhold til forskrifter. Evt. Grill må rengjøres jevnlig for å hindre unødig sjenanse for naboer.

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

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

4.7 Inngangsdører

Det er ikke tillat å lage hull i inngangsdør til leilighet. Dette reduserer brannsikkerheten.

Det er ikke tillat å lufte gjennom døren til oppgangen. Dette inkluderer også å la døren stå kontinuerlig på gløtt.

4.8 Solskjerming

Som solskjerming i leilighet, eller generell skjerming av innsyn, er det kun tillatt med gardiner, persienner eller lignende. Tildekking med eksempelvis aluminiumsfolie er ikke tillatt.

Som fastmontert solskjerming til balkong med innglassing er kun godkjent screenduk fra Lady eller tilsvarende tillatt.

5. DYREHOLD

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

Katt: kun innekatt er tillatt.

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

Hunder skal holdes under oppsyn og under kontroll, og slik at den ikke begrenser øvrige beboeres ferdsel og /eller bruk av eiendommen. For å begrense konfliktsnivå bør det tilstrebes å benytte inn / utgangsdør tilhørende egen oppgang, og som et utgangspunkt skal hunder være i bånd på tomten også utenom båndtvangperioden. Med borettslaget tomt menes også skogen og plenområder.

Ved nyanskaffelse av hund forventes det at eier sørger for at hunden får riktig trening og god sosialisering.

Det forventes at borettshaver, og eier, jobber for å begrense uvaner, som eksempelvis bjeffing, spesielt innendørs eller på balkong.

Styret kan kreve bevis på at tiltak er iverksatt ved evt. klager. Eksempel på dette kan være kursbevis eller lignende.

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

6. SØPPEL OG RENHOLD

Alt søppel pakkes godt inn og posen lukkes tett før den kastes. Dette gjelder også brukte bleier og lignende. Pakkene må ikke være for store. Papp og papir, glass, metall og plast skal ikke kastes i restavfallscontainer.

Alle borettshavere er ansvarlig for kildesortering fra egen husholdning i henhold til Bærum kommunes til enhver tids gjeldende retningslinjer.

Det skal kun benyttes godkjente grønne poser til kasting av matavfall.

Dersom container er full, må avfall tas med inn igjen i påvente av tømming.

Det er ikke tillatt å hensette avfall ved containerne. Fjerning av avfall som blir hensatt ved full container vil bli fakturert borettshaver(e).

7. VASKERIET

Åpningstidene er slått opp i vaskeriet.

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

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

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

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

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

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

Gulv skal ikke spyles.

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

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

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

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

8. UTEOMRÅDET

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

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

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

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

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

Sykling på grøntanlegg er ikke tillatt, vis ellers hensyn.

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

9. GRILLPLASSER

Borettslaget har en grillplass som er utstyrt med dobbel grill på lekeplassen.

Grillplassene er til fri benyttelse for andelseierne.

Bruk av grillplassene skal ikke være til sjenanse for naboene.

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

10. UTVENDIGE INSTALLASJONER

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

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

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

11. VEGGDYRKONTROLL

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

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

12. FREMLEIE

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

13. BRUK AV PORTTELEFONER

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

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

14. PARKERINGSPLASSER UTE OG I FELLESGARASJEN

Prinsipper og generelle regler:

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

Tildeling av plass etter følgende prioritering:

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

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

For dem med én plass fra før

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

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

Regler

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

15. GARASJEPLASSER I GARASJELAGET

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

JONGSKOGEN BORETTSLAG

STYRET

Jongskogen Borettslag

Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Jongskogen Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

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

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Raymond Strand Abrahamsen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Cecilie M. Pettersen v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Thomas Müller

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte styret informerer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

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

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

6. Saker fra styret

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

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

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

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

Her er tildelingsreglene vedtatt på ABBLs generalforsamlingen:

Intern forkjøpsrett:

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

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

Forslaget godkjennes.

6.2 Endring av Pkt. 2 i husordensreglene

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

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

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

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

6.3 Endring av Pkt. 3 i husordensreglene

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

6.5 Utredning om solceller på taket

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

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

7. Saker fra beboere

7.1 Fysiske generalforsamlinger - forslagsstiller: Ian Naysmith

Stemning for å få tilbake fysiske GF.

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

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

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

Styret ber om at forslaget avvises.

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

Stanse prosjekter som vi har ikke nok sparepenger for.

Forslag til vedtak: Spar penger og redusere husleie samtidig.

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

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

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

på en streng kostnadskontroll.

Styret ber om at forslaget avvises.

8. Budsjettforslag for 2025

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

9. Valg

Sittende styre består av:

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

9.1 Valg av styreleder

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

9.2 Valg av styremedlem

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

9.3 Valg av varamedlemmer

Thomas Müller - velges for 1 år.

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

9.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

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

Med vennlig hilsen
Jongskogen Borettslag
Styret

Jongskogen Borettslag

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

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

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

Styrets arbeid

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

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

Parkering/garasje:

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

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

Bredbånd:

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

HMS:

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

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

El-bil lading:

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

Drift:

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

Det er inngått serviceavtale på fyringsanlegg med Rørlegger Sentralen AS.

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

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

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

Borettslaget har fått ny saksbehandler hos ABBL.

Dugnadene ble avholdt 5. mai 2024.

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

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

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Radiatorer:

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

Ventilasjon:

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

Glass på balkonger:

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

Skader på balkonger/fasade:

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

Styret i Jongskogen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Jongskogen Borettslag, 2024

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

Balanse Jongskogen Borettslag, 2024

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

Balanse Jongskogen Borettslag, 2024

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

Jongskogen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventet tap.

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

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Sameiet har en deltids ansatt.

Note 4 - Kostnad lokaler

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Periodisk vedlikehold

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

Note 8 - Annen driftskostnad

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

Note 9 - Finansinntekt

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

Note 10 - Finanskostnad

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

Note 11 - Bygninger/tomter

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

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 12 - Andre fordringer

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

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Note 14 - Egenkapital

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

Borettslaget har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Pantelån	1 000 000	1 000 000
Pantelån	36 179 932	36 190 048
Sum	**37 179 932**	**37 190 048**

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

Note 16 - Gjeld

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

Gjeld

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

Note 17 - Øvrig langsiktig gjeld

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

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 19 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Jongskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jongskogen Borettslag

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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Jongskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-25 06:51:13 UTC

bankID

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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Forslag til endring § 12. Forkjøpsrett for Jongskogen Borettslag:

§ 12. Forkjøpsrett

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

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

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

~~Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning~~

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

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

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

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

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

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

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

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

Bærum kommune - Kommuneplanens arealdel 2022-2042

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7917435

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025 **og stadfesting av Klima- og miljødepartementet etter Markaloven 25.06.2026**

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 3

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) 4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5) 4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) 5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4) 6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3) 6

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7) 7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) 10
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6) 11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5) 11

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) 12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6) 13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) 13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5) 14

Mobilitet og parkering 14

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) 15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) 15

Handel og senterstruktur 19

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5) 19
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5) 19

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 20

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) 20
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 20
22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) 21
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) 22
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 22
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 22
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) 24
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) 24
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL 25
28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) 25
29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) 26
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) 27
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) 27
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) 27
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) 28
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) 29
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) 29
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER 29
36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) 29
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) 29
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) 30
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) 30
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) 30
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) 30
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) 31
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) 31
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) 31

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi:

Hovedmål Sosial bærekraft:

I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur

- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

5.3. Sosial boligbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

Retningslinjer:

Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.

Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.

Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

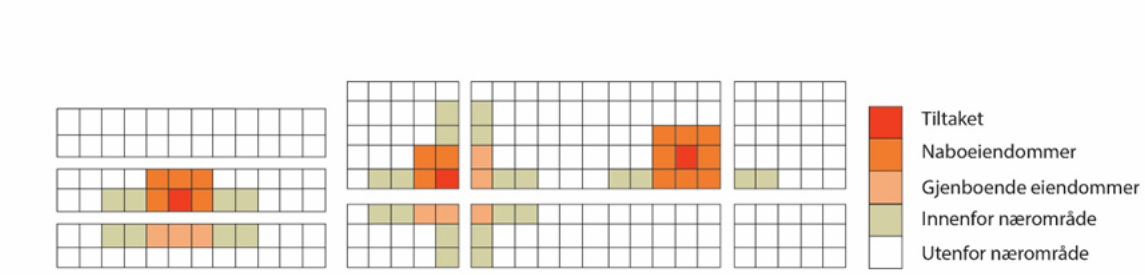
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



Figur 1a: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begges sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.

For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
   - Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikksikker adkomst.
   - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og

byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.

8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.

8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.

8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.

8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.

9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.

9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

- *Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.*
- *I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.*
- *Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.*
- *Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.*
- *Skilt og reklame over gesims kan tillates*

10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafikksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomsiktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.

Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

Naturmangfold og blågrønne strukturer

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold, skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planer.

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.

14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

14.1. **Strand og kystsone**

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

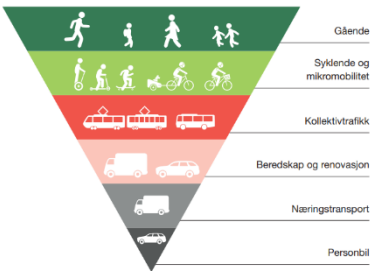
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Mobilitet og parkering

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)



15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Retningslinjer:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner. Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

Retningslinjer:

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	Leilighet: maks 0,7 Rekkehus: maks. 1 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks 1,1 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus og ene/tomannsbolig: maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til

sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.

c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.

d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**
Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

[1] I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

Retningslinjer:

Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/ fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.
I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning**: Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.
Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:
- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse
Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. 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)

38.1.3. 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.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

Jongskogen Borettslag

Ordinær generalforsamling | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Jongskogen Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

Tid: mandag 11.05.2026 kl. 09:00
Sted: Digitalt på Min Side

Høringsperiode: (Fra 11. mai kl. 09:00 til 14. mai - kl. 21:00)
Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene via det digitale årsmøte. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom slutt høringsperiode til start avstemmingsperiode der møte ikke vil være tilgjengelig.

Avstemmingsperiode: (Fra 16. mai kl. 12:00 til 18. mai kl. 21:00)
Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Raymond Strand Abrahamsen foreslås som møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Raymond Strand Abrahamsen ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forvaltningsrådgiver Erik Kvam Johansen foreslås som protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Erik Kvam Johansen ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Anja Andreassen foreslås til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Anja Andreassen ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

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

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

6. Ekstraordinært styrehonorar

Styret har de siste årene brukt betydelig tid på håndtering av overfylte avfallsdunker, feilsortering og tilhørende praktiske tiltak, inkludert manuell komprimering og oppfølging av beboere. Dette arbeidet er gjort for å unngå ekstra tømming, som er anslått å koste ca. 80.000 kr per år.

I tillegg har styret gjennomført tiltak for å bedre sorteringspraksis, blant annet informasjonsarbeid og en egen søppelquiz for beboerne.

Styret vil samtidig påpeke at dagens situasjon ikke er bærekraftig over tid. Dersom utfordringene vedvarer, må borettslaget påregne økte kostnader til ekstra tømming fremover.

For å reflektere dette merarbeidet foreslår styret et samlet ekstrahonorar på 30 000 kr, fordelt etter innsats mellom styremedlemmene.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med et ekstrabeløp på kr 30.000 kr, som fordeles etter innsats mellom styremedlemmene.

7. Saker fra styret

7.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Jongskogen Borettslag. Jongskogen Borettslag nåværende engasjementsavtale med

KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Jongskogen Borettslag samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

7.2 Revidering av husordensregler - orienteringssak

Det er gjort revideringer på husordensreglene.

Endringene nå er vist med:

- Grønt er nye regler.
- Rødt regler som tas ut/fjernes.
- Blå tekst er info om flytting til annet avsnitt.

8. Saker fra beboere

8.1 Oppgradering av nedre del av Lilleskogen - Tri Minh Nguyen

I flere år nå har området nederst i Lilleskogen vært lite innbydende å bruke for beboerne. Det er også begynt å samle seg mye rot og søppel som ikke er bra med tanke på grøntarealet, og det står et byggverk med gamle vinduer som øker risiko for hærverk og knust glass som kan skade vilt i området. I og med at store deler av området allerede i dag er inngjerdet er det lite som skal til for å få det oppgradert til et lukket grøntområde for beboerne.

Ved å ha et lite bookingbeløp per time vil eventuelle vedlikeholdskostnader av eksempelvis port og gjerde dekkes inn.

Bookingssystemet kan benytte seg Vipps-betaling og å holde oversikt over om området er ledig eller ikke. Det er veldig gode solforhold og det kan være attraktivt for både bursdagsfeiring, piknik, trene hund eller bare for et avbrekk i fred og ro i solen.

Det er flere leverandører av slike bookingssystemer. Enkel Booking (Bookingsystem for opplevelser og velvære) er en av disse.

Priseksempel:

- 20,- per time
- Enkel booking tar 4% av beløpet
- Borettslaget får 19,20 kr per time.

Ved å anta at området bookes ca 1 time per dag vil borettslaget få 7000,- kr i året mer inn på konto enn i dag. Det vil være en investeringskostnaden for gjerde og port, og opprydding, men jo bedre området gjøres desto mer attraktivt blir det for beboeren benytte seg av det. Det vil også kunne avlaste plenene rundt blokka.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å igangsette oppgradering av nedre del av Lilleskogen til et lukket grøntområde for beboerne i borettslaget.

Tiltakene omfatter:

Opprydding og fjerning av søppel og eksisterende byggverk, samt etablering av port og gjerde for å lukke området.

Finansiering og drift:

Området gjøres tilgjengelig for beboerne gjennom et bookingsystem. Inntektene skal dekke løpende vedlikeholdskostnader knyttet til port, gjerde og område.

Styret gis fullmakt til å:

- Innhente tilbud på opprydding, gjerding og port
- Velge og inngå avtale med leverandør av bookingsystem
- Fastsette endelig timepris og booking-betingelser
- Gjennomføre tiltakene innenfor en ramme fastsatt av styret

Styrets innstilling: Det er allerede sendt ut meldinger til tidligere brukere av området om å rydde. Vi har også innhentet tilbud om opprydding og bortkjøring av avfall. Styret er positive til en løsning bruk/booking av området. Styret er positive til forslaget.

8.2 Omrokkering av nedgravd avfallsløsning - Ole Jakob Mork

Mange sliter med å kaste søppelet sitt i beholderne. Avstanden fra øvre og nedre beholdere er for stor for enkelte.

Forslag til vedtak: Samle alle beholderne for papp og papir på nedre parkering. Dvs bytte plastbeholderen ved nedre parkering med pappbeholderen ved øvre parkeringsplass. I den forbindelse så er det ønskelig med oppdatert merking så tekst på beholdere og luke stemmer overens.

Styrets innstilling: Styret ser absolutt fordelen med å samle papp- og papir. Basert på erfaring fra de siste årene, tror vi det vil bli kastet mer papp- og papir i restavfallet med foreslåtte løsning fordi det er «så langt» til riktig container. Styret er ening i at bedre merking bør på plass.

Styret ønker å presisere at vi vil fortsette jobben med å vurdere samling av papp- og papircontainerne, og gjennomfører bytting av plast og papp- og papir om vi ser det som hensiktsmessig.

Styret anbefaler Generalforsamlingen om å ikke stemme for forslaget.

9. Budsjettforslag for 2026

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

10. Valg

10.1 Valg av styreleder

Styreleder Raymond Strand Abrahamsen er ikke på valg. På valg i 2027

Forslag til vedtak: Til orientering

10.2 Valg av styremedlemmer - for 2 år

Fullført sin periode: Kaja Lyng, Håvard Kjellmo Arnestad og Khurram Baig

Anja Andreassen er ikke på valg. På valg i 2027.

Stiller til valg:

Håvard Kjellmo Arnestad - stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

Ida Nuth - ny kandidat som styremedlem for 2 år

Kine Hjeltnes Ryen - ny kandidat som styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Håvard Kjellmo Arnestad - velges som styremedlem for 2 år. På valg i 2028

Ida Nuth - velges som styremedlem for 2 år. På valg i 2028

Kine Hjeltnes Ryen - velges som styremedlem for 2 år. På valg i 2028

10.3 Valg av varamedlemmer - for 1 år

Thomas Muller - stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Thomas Muller velges som vara for 1 år. På valg i 2027.

10.4 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

I følge ABBL sine vedtekter pkt. 6.6., skal delegerte velges etter følgende regler:

«Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere i borettslaget».

Det betyr at vårt boligselskap kan velge 2 delegerte.

Forslag til vedtak: Det foreslås av Raymond Strand Abrahamsen og Anja Andreassen velges som delegerte til ABBLs generalforsamling 16.06.2026

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

Med vennlig hilsen
Jongskogen Borettslag
Styret

Jongskogen Borettslag

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Raymond Strand Abrahamsen
Styremedlem, Khurram Baig, Hildertunet 8
Styremedlem, Kaja Lyng, Kirkerudlia 12
Styremedlem, Håvard Kjellmo Arnestad, MÅNEVEIEN 36
Styremedlem, Anja Andreassen, Måneveien 34
Varamedlem, Thomas Müller, Måneveien 28

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 272 538

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra;

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

noter.

Styrets arbeid

STYRETS ÅRSBERETNING 2026

1. Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder: Raymond Strand Abrahamsen
- Styremedlemmer: Anja Andreassen, Håvard Kjellmo Arnestad, Kaja Lyng og Khurram Baig
Styret har avholdt 6 styremøter gjennom året. I tillegg har det vært jevnlig kontakt på e-post og telefon.

2. Styrets arbeid i perioden

Generelt
Styret har hatt fokus på økonomistyring, vedlikehold og langsiktig planlegging. Styret har revidert Husordensreglene. Vi anser disse som små justeringer og har derfor ikke tatt dette til Generalforsamlingen denne gang. Se vedlagte husordensregler med sporbare endringer.

Økonomi
Borettslaget hadde utfordringer med likviditet i første halvdel av perioden, men situasjonen ble forbedret gjennom oppfølging av utestående krav og justering av felleskostnader. Ved inngangen til 2026 vurderes økonomien som stabil. Noe av årsaken til den utfordrende likviditeten har vært utestående krav for ubetalte fellesutgifter. Det meste av disse kravene er nå innbetalt og likviditeten er i bedring.

Vedlikehold og investeringer

Det har vært betydelig fokus på teknisk vedlikehold, herunder rør, radiatorer, balkonger, tak og garasje. Det er identifisert et økt vedlikeholdsbehov fremover. Dette planlegges iht. teknisk rapport fra ABBL.

Styret har de siste årene brukt betydelig tid på håndtering av overfylte avfallsdunker, feilsortering og tilhørende praktiske tiltak, inkludert manuell komprimering og oppfølging av beboere. Dette arbeidet er gjort for å unngå ekstra tømming, som er anslått å koste ca. 80.000 kr per år.

I tillegg har styret gjennomført tiltak for å bedre sorteringspraksis, blant annet informasjonsarbeid og en egen søppelquiz for beboerne.

Styret vil samtidig påpeke at dagens situasjon ikke er bærekraftig over tid. Dersom utfordringene vedvarer, må borettslaget påregne økte kostnader til ekstra tømming fremover.

Borettslaget har nok en fått gang fått henvendelse fra ICE om montering av mobilantenne på vårt tak. Styret har etter en nøye vurdering takket nei til en slik installasjon.

Styret er i dialog med Bærum kommune om uenighet om rehabilitering av kommunens leilighet.
Borettslaget har hatt en vannlekkasje fra tak og inn i en leilighet. Lekkasjen/skade er funnet og utbedret.

Det er byttet lamper i garasjeanlegget som følge av kortslutninger på anlegget.

Etter bytte av leverandør på fiber til Telia har vi hatt problemer med signaler til vaskerommet. Dette er nå utbedret og internettløsningen til vaskeriet skal fungere. Det er blitt utført reparasjoner på vaskemaskiner

Det er montert ekstra håndløper i trapp i Måneveien 34.

Prosjekter og større saker

- Planlegging av utbedring av bunnledninger, arbeidet er bestilt. Bunnledningen i gården har «kollapset» og styret har jobbet med å kartlegge omfanget av skaden og innhente tilbud på utbedringer. Det er bl.a gjennomført kamerainspeksjon. Røret er så skadet at det ikke er et alternativ med strømping, og det må byttes til nytt rør. Arbeidet vi i perioder medføre støy og stenging av vann og avløp. Vi beklager ulempen det medfører for beboerne. Informasjon om dette arbeidet vil komme i god tid til de som blir berørte, og vi vil be entreprenør planlegg for å begrense/komprimere belastningen.

- Oppfølging av balkonger: Vi har utbedret noen balkonger i 2025 og fortsetter dette arbeidet også i 2026. Det er lekkasje i skjøter mellom original bygningsmasse og utvidelsen på balkongene hos flere i varierende grad. Det er satt opp en prioriteringsliste og utbedringer gjøres iht. til denne.

- Arbeid med garasje- og parkeringssaker: styret har en pågående fordeling av ledig plasser og behandler fortløpende forespørsler om bytte av plasser. Leie for p-plasser har vært svært lav over mange år sett i forhold til andre steder. Kostnader knyttet til brøyting o.l har økt og leien økes derfor noe for alle plasser. Plassene i fellesgarasjen får noe høyere økning pga. kostnader knyttet til selve fellesgarasjen. Det vil i 2026 bli gjennomført kontroll av søylene i garasjen for å avdekke korrosjon og evt. utbedre dette.

-Utskifting av defekte radiatorer: Høsten vinteren 2025 ble det bytte flere defekte radiatorer. Dersom nye radiatorer blir defekte, vil disse byttes forløpende. Styret har som målsetning at alle leiligheter skal ha nye radiatorer i løpet av 2028.

Drift og forvaltning

Styret har gjennomgått leverandøravtaler og arbeidet med kostnadsbesparelser. Vi har byttet leverandør av grønntstell. Dugnad ble gjennomført høsten 2025 og det er planlagt ny dugnad våren 2026.

Styret vil gjennomgå driften av vaskeriet i den kommende perioden. Grunnen til dette er at vi i 2025 har hatt vesentlig høyre kostnader en inntekter på vaskeriet. I tillegg brukes vaskeriet av kun noen få i borettslaget og driftstiden er lav

Juridiske saker

Oppfølging av tvangssalg, utestående krav og juridiske vurderinger knyttet til feil bruk av garasjeplasser og en sak om mulig ulovlig erverv av en garasje.

3. Arbeidsmiljø og ytre miljø

Borettslaget har ikke ansatte. Styret er ikke kjent med forhold som påvirker det ytre miljø negativt utover normal drift.

4. Likestilling

Styret har bestått av både kvinner og menn.

5. Fremtidig utvikling

Styret vil prioritere vedlikeholdsprosjekter, økonomistyring og kostnadskontroll.

6. Avslutning

Styret vurderer borettslagets drift som tilfredsstillende, men med behov for fortsatt fokus på vedlikehold og økonomi.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Jongskogen Borettslag, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 631 353	6 346 365	7 037 203	6 918 110
Annen driftsinntekt	2	320 939	277 269	202 420	260 420
Sum inntekter		6 952 292	6 623 634	7 239 623	7 178 530
Kostnader					
Lønnskostnad	3	231 288	212 688	235 135	349 950
Kostnad lokaler	4	2 997 189	3 027 998	2 875 000	2 868 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	13 216	0	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold	6	590 805	478 784	200 000	650 000
Påkostning, rehabilitering, investering	7	2 861	0	0	0
Annen driftskostnad	8	740 341	822 272	776 250	818 218
Sum kostnader		4 575 700	4 541 741	4 086 385	4 691 168
Resultat før finansielle poster		2 376 592	2 081 893	3 153 238	2 487 362
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	28 329	18 984	500	0
Finanskostnad	10	2 132 383	2 171 280	2 068 654	1 995 086
Sum finansielle poster		-2 104 054	-2 152 296	-2 068 154	-1 995 086
Årsresultat		272 538	-70 402	1 085 084	492 276

Balanse Jongskogen Borettslag, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	11	19 026 203	19 026 203
Sum varige driftsmidler		19 026 203	19 026 203
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		19 026 203	19 026 203
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		148 369	184 507
Andre fordringer	12	19 196	286 233
Sum fordringer		167 565	470 739
Bankinnskudd, kasse o.l	13	543 093	344 994
Sum omløpsmidler		710 658	815 734
Sum eiendeler		19 736 861	19 841 936

Balanse Jongskogen Borettslag, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	14	8 500	8 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-18 671 691	-18 944 229
Sum egenkapital		-18 663 191	-18 935 729
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	36 876 057	37 179 932
Øvrig langsiktig gjeld	17	1 072 300	1 072 300
Sum langsiktig gjeld		37 948 357	38 252 232
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		240 437	356 301
Forskudd innbetalinger		79 425	48 623
Annen kortsiktig gjeld	18	131 833	120 510
Sum kortsiktig gjeld		451 695	525 434
Sum gjeld		38 400 052	38 777 666
Sum egenkapital og gjeld		19 736 861	19 841 936

Jongskogen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventet tap.

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

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	3 179 613	2 685 784	2 837 203	2 867 110
Brensel	1 200 036	1 200 036	1 350 000	1 200 000
Tv/internett	201 744	412 080	200 000	240 000
Avdrag ordinære lån	0	61 012	600 000	610 500
Renter ordinære lån	2 049 960	1 987 453	2 050 000	2 000 500
Sum	**6 631 353**	**6 346 365**	**7 037 203**	**6 918 110**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	2 700	0	0	0
Diverse inntekter	8 613	0	0	0
Garasjeinntekter	104 950	106 512	110 000	108 000
Oppstillingsplass	75 616	78 038	60 000	72 000
Utleid lokale	1 200	400	1 000	1 000
Strøm el-bil	99 315	62 931	0	50 000
Vaskeriinntekter	9 039	7 969	10 000	8 000
Portåpner, nøkler o.l.	-1 383	0	0	0
Bidrag til dugnad	-532	0	0	0
Velforeningskontigent	21 420	21 420	21 420	21 420
Sum	**320 939**	**277 269**	**202 420**	**260 420**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	95 004	95 004	0	95 000
Påløpte feriepenger	0	9 500	0	0
Påløpte feriepenger	6 650	1 900	0	6 650
Styrehonorar	100 000	80 000	205 000	205 000
Arbeidsgiveravgift	27 496	24 676	30 135	42 300
Arbeidsgiveravgift feriepenger	938	1 608	0	0
Gaver / representasjon	1 200	0	0	1 000
Sum	**231 288**	**212 688**	**235 135**	**349 950**

Sameiet har en deltids ansatt.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	913 436	808 855	850 000	905 000
Vaktmestertjenester	153 709	149 110	120 000	150 000
Lys, varme, energi	1 424 134	1 355 208	1 350 000	1 350 000
Renhold	127 332	127 332	130 000	128 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	165 182	201 698	200 000	135 000
Sommer- og vinterkostnader	213 396	385 795	225 000	200 000
Sum	**2 997 189**	**3 027 998**	**2 875 000**	**2 868 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	5 809	0	0	0
Rekvisita	7 407	0	0	5 000
Sum	**13 216**	**0**	**0**	**5 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	496 927	455 690	0	500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	60 690	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	28 051	15 094	0	150 000
Prosjektkostnader	5 138	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	200 000	0
Forsikringsskadesaker	0	8 000	0	0
Sum	**590 805**	**478 784**	**200 000**	**650 000**

Note 7 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	2 861	0	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	193 032	185 125	195 000	199 500
Elektronisk kommunikasjon	2 178	780	1 500	2 000
Porto og andre forsendelseskostnader	6 185	5 950	6 000	8 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	168 738	295 806	200 000	240 000
Kontingenter	21 250	21 250	21 250	21 250
Gave, blomster	0	0	6 000	0
Kontingent boligbyggelaget	42 500	42 500	42 500	42 500
Forsikringspremie	286 233	258 931	290 000	292 968
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	12 500	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 749	6 280	6 000	7 000
Andre gebyrer	707	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	269	5 650	8 000	5 000
Sum	**740 341**	**822 272**	**776 250**	**818 218**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	27 861	18 302	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	143	287	500	0
Renter plasseringskonto	325	396	0	0
Sum	**28 329**	**18 984**	**500**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	2 132 383	2 171 280	2 068 654	1 995 086
Sum	**2 132 383**	**2 171 280**	**2 068 654**	**1 995 086**

Note 11 - Bygninger/tomter

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

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	19 196	286 233
Sum	**19 196**	**286 233**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskonto)	14 076	14 203
Bankinnskudd (driftskto)	523 636	328 535
Skattetrekkskonto	5 382	2 256
Sum	**543 093**	**344 994**

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	**8 500**	**8 500**
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	300 000	300 000
Sum vedlikeholdsfond	300 000	300 000
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-19 244 229	-19 173 827
Fra årets resultat	272 538	-70 402
Sum annen egenkapital	-18 971 691	-19 244 229
Sum egenkapital	-18 663 191	-18 935 729

Borettslaget har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Pantelån	992 134	1 000 000
Pantelån	35 883 923	36 179 932
Sum	**36 876 057**	**37 179 932**

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

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94907069111**	**94907061366**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5.65 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	15.12.2051	15.11.2051
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	37 488 046
Lånesaldo 01.01:	1 000 000	36 179 932
Avdrag i perioden:	7 866	296 009
Lånesaldo 31.12:	**992 134**	**35 883 923**
Saldo 5 år frem i tid:	894 984	32 253 882

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907061366	3	536 900	1 610 700
	8	509 725	4 077 800
	24	445 091	10 682 184
	38	422 567	16 057 546
	1	330 758	330 758
	1	304 562	304 562
	10	282 038	2 820 380
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907069111	3	14 844	44 532
	8	14 093	112 744
	24	12 306	295 344
	38	11 683	443 954
	1	9 145	9 145
	1	8 421	8 421
	10	7 798	77 980

Note 17 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	**Balanse 2024-12**
Borettsinnskudd	928 300	928 300
Innskudd garasjer	144 000	144 000
Sum	**1 072 300**	**1 072 300**

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skattetrekk	5 382	2 256
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 258	2 258
Påløpt arbeidsgiveravgift	2 545	1 608
Påløpte feriepenger	18 051	11 400
Påløpte renter	93 697	101 038
Forskudd/overdekn medlemskrav	1 500	1 500
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Interim RF betaling	400	400
Utleggskonto	8 000	0
Sum	**131 833**	**120 510**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	290 300	370 818
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	272 538	-70 402
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-303 875	-10 116
Årets endring disponible midler	-31 337	-80 518
Disponible midler UB	258 963	290 300

Resultat og balanse med noter for Jongskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jongskogen Borettslag

Styreleder	Raymond Strand Abrahamsen (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Anja Andreassen (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Khurram Baig (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Håvard Kjellmo Arnestad (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Kaja Lyng (sign.)	30.04.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Jongskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jongskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo document key: KTTNW-HU1DJ-VM5ZX-5CXLV-5QI5Q-9D6IX

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Drammen Kristiansand Trondheim
Arendal Hamar Stavanger Tynset
Bergen

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på 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 tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: KTTNW-HU1DJ-VM5ZX-5CXLV-5QI5Q-9D6IX

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."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-05-02 06:58:20 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KTTNW-HU1DJ-VM5ZX-5CXLV-5QI5Q-9D6IX

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

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

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

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

Husordensregler for Jongskogen Borettslag

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

1. GENERELT

Meldinger fra styret eller forretningsfører til borettshaveren ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde

på samme vis som husordensreglene, som er en del av vedtektene.

Ved brudd på reglene vil andelseier motta skriftlig varsel fra styret. Gjentagende brudd kan føre til

tvangssalg av leilighet, jfr. § 12. Mislighold i vedtektene.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Hensettelse av løsøre, herunder sykler, kjelker, avfall, møbler o.l. er ikke tillatt i trapperom, korridorer, utendørs eller i fellesrom, som boder og hobbyrom.

Styret kan engasjere noen til å fjerne/kaste feilplassert løsøre som ikke er merket med navn uten forvarsel dersom ikke eier er kjent. Dersom eier er kjent, og ikke fjerner løsøre etter instruks, kan styret engasjere noen for å fjerne/kaste løsøre for andelseier kostnad.

Barnevogner som ikke er i regelmessig bruk, må plasseres i egen bod. Sykler, sykkelvogner og barnevogner i regelmessig bruk kan plasseres i fellesbod i 36 på merkede plasser.

Fellesboden i 36 skal ikke benyttes som sykkelverksted. Sykkeldeler og verktøy må oppbevares i egen bod.

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

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

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

Ballspill skal ikke foregå på platået eller gjesteparkeringen.

Alt ballspill henvises derfor til borettslagets bane ved lekeplassen.

Det er ikke tillatt å benytte platået som parkering.

Innkjøring er kun tillatt for på- og avlessing i perioden 07.00 til 23.00.

Ved overtredelse risikerer bileieren at bilen blir tauet bort for eiers regning og risiko.

Lading av el-sykler og sparkesykler er ikke tillatt utenom i egen leilighet.

3. HOBBYROM

I påvente av omdisponering av rommet gjelder følgende:

Hobbyrommet ved inngang i nr. 30 er til fri benyttelse for andelseierne.

Hobbyrommet kan benyttes til reparasjon av sykler, prepping av ski, oppussing av møbler, bygge olabil m.m.

Vanlige regler i forhold til støy gjelder, og bruk skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

I hobbyrommet er det tillatt å lagre midlertidig sykler som er under reparasjon, prosjekter under bygging etc. Med midlertidig menes 2 måneder om ikke annet er avtalt med styret.

Tingene skal merkes med: Navn, Telefonnummer, Dato

Ting som ikke er merket med navn faller under borettslagets eie etter 6 mnd. og kan da evt. selges til inntekt for borettslaget. Ting som er merket med navn og som ikke fjernes etter pålegg, regnes som løsøre, og kan fjernes på andelseiers regning.

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

4. BRUK AV LEILIGHETEN OG BALKONGER

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Borettshaveren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet.

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

4.1 Musikk

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

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

For musikkundervisning eller tilsvarende virksomhet av noe slag, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret, og de andre beboerne i huset må samtykke.

4.2 Rør og sanitær

Borettshaveren skal se til at brukere av leiligheten kjenner til stoppekranenes beliggenhet.

Ved arbeid på røropplegget skal stenging av vannet varsles med oppslag en dag i forveien.

Varmtvannet skal alltid stenges først og åpnes sist, selv om det kun skal arbeides på kaldtvannsrøret.

Skader på rør- og sanitæranlegg som følge av feilaktig bruk eller frostsprengning, er borettshaveren ansvarlig for.

Arbeid på radiatorer eller rør i varmesystemet må kun utføres etter avtale med styret og kun fra firmaer som styret godkjenner for slikt arbeid.

4.3 Elektrisk

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand.

Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Alt arbeid som ikke er tilknyttet vedlikehold faktureres andelseier. Endringer i antall radiatorer i andelene er ikke tillatt.

4.4 Boring og snekring/banking

Boring i veggene, snekring og annet høylytt bråk, er ikke tillatt:

- søn- og helligdager,
- hverdager før kl. 08.00 og etter kl. 20.00
- lørdager før kl. 10.00 og etter kl. 17.00

4.5 Oppussing

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å gjøre endringer eller justeringer på borettslagets ventilasjonsanlegg da dette er fininnstilt. Dette gjelder også ventiler.

Tilkobling av kjøkkenventilator og baderomsvifter på anlegget er ikke tillatt.

Ved brudd på dette kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig.

4.6 Balkonger, vinduer og dører

Balkonger

Balkongene er å regne som fellesareal som disponerer av andelseier, og skal ikke møbleres med store skap og møbler. Dette er også knyttet til brannsikkerhet da balkongene er en del av rømningsveien.

Det er ikke lov til å henge verandakasser/ampler på utsiden av balkongene. Dette er knyttet til sikkerhet.

Små fuglematere er tillatt så lenge det ikke tiltrekker seg større fugler som måker, duer o.l. Fuglematere skal i så fall plasseres over blomsterkasserne for å redusere søl til naboer.

Det er ikke tillatt å endre fasade på balkongene. Med fasade menes også farger på vegger, tildekking av klart glass med plastfilm eller møbler m.m. Informasjon om farge på vegg fås av styret dersom det er nødvendig med mindre forskjønning.

FDV dokumentasjonen som overleveres ved overtagelse av balkongen skal følges.

Kullgrill på balkong er ikke tillatt. Ellers gjelder aktsomhetsparagrafen i brannloven. Evt. gass skal oppbevares i henhold til forskrifter. Evt. Grill må rengjøres jevnlig for å hindre unødig sjenanse for naboer.

Lufting av leiligheten må bare foregå gjennom vinduer eller balkongdør.

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

Inngangsdører

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

Det er ikke tillatt å lufte gjennom døren til oppgangen. Dette inkluderer også å la døren stå kontinuerlig på gløtt.

Solskjerming

Som solskjerming i leilighet, eller generell skjerming av innsyn, er det kun tillatt med gardiner, persienner eller lignende. Tildekking med eksempelvis aluminiumsfolie er ikke tillatt.

Som fastmontert solskjerming til balkong med innglassing er kun godkjent screenduk fra Lady eller tilsvarende tillatt.

5. DYREHOLD

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

~~Hold av katt og hund er tillatt under visse forutsetninger.~~

Katt: kun innekatt er tillatt.

Hund: Ved valg av rase ved nyanskaffelse skal det tas hensyn til at man bor i en blokk og at det er mange barn som leker. Hunder skal holdes under oppsyn og under kontroll ~~slik at~~

~~spesielt Hundelovens «kapittel 2. - sikring av hunder» overholdes~~, og slik at den ikke begrenser øvrige beboeres ferdsel og /eller bruk av eiendommen. For å begrense konfliktnivå bør det tilstrebes å benytte inn/utgangsdør tilhørende egen oppgang, og som et utgangspunkt skal hunder være i bånd på tomten også utenom båndtvangperioden. Med borettslagets tomt menes også skogen og plenområder.

Ved nyanskaffelse av ~~valp~~ hund forventes det at eier sørger for at ~~valpen~~ hunden får riktig trening og god sosialisering.

Det forventes at borettshaver, og eier, jobber for å begrense uvaner, som eksempelvis bjeffing, spesielt innendørs eller på balkong.

Styret kan kreve bevis på at tiltak er iverksatt ved evt. klager. Eksempel på dette kan være kursbevis eller lignende.

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

6. SØPPEL OG RENHOLD

Alt søppel pakkes godt inn og posen lukkes tett før den kastes.

Dette gjelder også brukte bleier og lignende. Pakkene må ikke være for store.

Matavfall, papp og papir, glass, metall og plast skal ikke kastes i restavfallscontainer.

Alle borettshavere er ansvarlig for kildesortering fra egen husholdning i henhold til Bærum Kommunes til en hver tids gjeldende retningslinjer

Det skal kun benyttes godkjente grønne poser til kasting av matavfall.

Dersom container er full, skal avfall tas med inn igjen i påvente av tømming.

Det er ikke tillatt å hensette avfall ved containerne. Fjerning av avfall som blir hensatt ved full container vil bli fakturert borettshaver(e).

9. GRILLPLASSER

Borettslaget har ~~to~~ en grillplass~~er~~ som er utstyrt med dobbel grill ~~- en utenfor 36 og en~~ på lekeplassen.

Grillplassen er til fri benyttelse for andelseierne.

Bruk av grillplassen skal ikke være til sjenanse for naboene.

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

10. UTVENDIGE INSTALLASJONER

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

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

~~Det er ikke lov til å henge verandakassene på utsiden av verandaveggen.~~ (punktet flyttes til annet avsnitt)

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Raymond Strand Abrahamsen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

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

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Thomas Müller

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Se vedlagte styret informerer.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

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

6. Saker fra styret

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

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

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

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

Her er tildelingsreglene vedtatt på ABBLs generalforsamlingen:

Intern forkjøpsrett:

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

6.2 Endring av Pkt. 2 i husordensreglene

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Husordensreglene Pkt. 2 endres i henhold til forslaget.

6.3 Endring av Pkt. 3 i husordensreglene

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Husordensreglene Pkt. 3 endres i henhold til forslaget.

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

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Forslaget ble godkjent.

6.5 Utredning om solceller på taket

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

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

7. Saker fra beboere

7.1 Fysiske generalforsamlinger - forslagsstiller: Ian Naysmith

Stemning for å få tilbake fysiske GF.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

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

Stanse prosjekter som vi har ikke nok sparepenger for.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

8. Budsjettforslag for 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Raymond Strand Abrahamsen - valgt for 2 år.

9.2 Valg av styremedlem

Vedtak:

Anja Andreassen - valgt for 2 år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Thomas Müller - valgt for 1 år.

Vedtak:

Thomas Müller - velges for 1 år.

9.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmige.

Protokoll for Jongskogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag mandag 11.05.2026 kl. 09:00 - Digitalt på Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Raymond Strand Abrahamsen foreslås som møteleder

Vedtak:

Styreleder Raymond Strand Abrahamsen ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forvaltningsrådgiver Erik Kvam Johansen foreslås som protokollfører

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Erik Kvam Johansen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 32 andelseiere som registrerte seg digitalt. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 32 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Anja Andreassen foreslås til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Anja Andreassen ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Styremedlemmer honoreres med til sammen NOK 100.000,- for perioden til intern fordeling. Styreleder lønnes etter egen avtale med NOK 105.000,-.

Vedtak:
Styret får kr 100.000,- til intern fordeling. Styreleder får kr. 105.000,-. Godkjent.

6. Ekstraordinært styrehonorar

Styret har de siste årene brukt betydelig tid på håndtering av overfylte avfallsdunker, feilsortering og tilhørende praktiske tiltak, inkludert manuell komprimering og oppfølging av beboere. Dette arbeidet er gjort for å unngå ekstra tømming, som er anslått å koste ca. 80.000 kr per år.

I tillegg har styret gjennomført tiltak for å bedre sorteringspraksis, blant annet informasjonsarbeid og en egen søppelquiz for beboerne.

Styret vil samtidig påpeke at dagens situasjon ikke er bærekraftig over tid. Dersom utfordringene vedvarer, må borettslaget påregne økte kostnader til ekstra tømming fremover.

For å reflektere dette merarbeidet foreslår styret et samlet ekstrahonorar på 30 000 kr, fordelt etter innsats mellom styremedlemmene.

Vedtak:
Styret honoreres med et ekstrabeløp på kr 30.000 kr, som fordeles etter innsats mellom styremedlemmene.

7. Saker fra styret

7.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org.nr.935 416 779*)*. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år

Vedtak:

Generalforsamlingen velger Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779) som ny revisor for Jongskogen Borettslag. Jongskogen Borettslag nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Jongskogen Borettslag samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon,

dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

7.2 Revidering av husordensregler - orienteringssak

Det er gjort revideringer på husordensreglene.

Endringene nå er vist med:

- Grønt er nye regler.
- Rødt regler som tas ut/fjernes.
- Blå tekst er info om flytting til annet avsnitt.

Vedtak:

Tatt til orientering

8. Saker fra beboere

8.1 Oppgradering av nedre del av Lilleskogen - Tri Minh Nguyen

I flere år nå har området nederst i Lilleskogen vært lite innbydende å bruke for beboerne. Det er også begynt å samle seg mye rot og søppel som ikke er bra med tanke på grøntarealet, og det står et byggverk med gamle vinduer som øker risiko for hærverk og knust glass som kan skade vilt i området. I og med at store deler av området allerede i dag er inngjerdet er det lite som skal til for å få det oppgradert til et lukket grøntområde for beboerne.

Ved å ha et lite bookingbeløp per time vil eventuelle vedlikeholdskostnader av eksempelvis port og gjerde dekkes inn.

Bookingssystemet kan benytte seg Vipps-betaling og å holde oversikt over om området er ledig eller ikke. Det er veldig gode solforhold og det kan være attraktivt for både bursdagsfeiring, piknik, trene hund eller bare for et avbrekk i fred og ro i solen.

Det er flere leverandører av slike bookingssystemer. Enkel Booking (Bookingsystem for opplevelser og velvære) er en av disse.

Priseksempel:

- 20,- per time
- Enkel booking tar 4% av beløpet
- Borettslaget får 19,20 kr per time.

Ved å anta at området bookes ca 1 time per dag vil borettslaget få 7000,- kr i året mer inn på konto enn i dag. Det vil være en investeringskostnaden for gjerde og port, og opprydding, men jo bedre området gjøres desto mer attraktivt blir det for beboeren benytte seg av det. Det vil også kunne avlaste plenene rundt blokka.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å igangsette oppgradering av nedre del av Lilleskogen til et lukket grøntområde for beboerne i borettslaget.

Tiltakene omfatter:

Opprydding og fjerning av søppel og eksisterende byggverk, samt etablering av port og gjerde for å lukke området.

Finansiering og drift:

Området gjøres tilgjengelig for beboerne gjennom et bookingsystem. Inntektene skal dekke løpende vedlikeholdskostnader knyttet til port, gjerde og område.

Styret gis fullmakt til å:

• Innhente tilbud på opprydding, gjerding og port

• Velge og inngå avtale med leverandør av bookingsystem

• Fastsette endelig timepris og booking-betingelser

• Gjennomføre tiltakene innenfor en ramme fastsatt av styret

8.2 Omrokkering av nedgravd avfallsløsning - Ole Jakob Mork

Mange sliter med å kaste søppelet sitt i beholderne. Avstanden fra øvre og nedre beholdere er for stor for enkelte.

Vedtak:
Samle alle beholderne for papp og papir på nedre parkering. Dvs bytte plastbeholderen ved nedre parkering med pappbeholderen ved øvre parkeringsplass. I den forbindelse så er det ønskelig med oppdatert merking så tekst på beholdere og luke stemmer overens.

9. Budsjettforslag for 2026

Vedtak:
Styrets forslag til budsjett ble tatt orientering.

10. Valg

10.1 Valg av styreleder

Styreleder Raymond Strand Abrahamsen er ikke på valg. På valg i 2027

Vedtak:
Til orientering

10.2 Valg av styremedlemmer - for 2 år

Fullført sin periode: Kaja Lyng, Håvard Kjellmo Arnestad og Khurram Baig

Anja Andreassen er ikke på valg. På valg i 2027.

Stiller til valg:

Håvard Kjellmo Arnestad - stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

Ida Nuth - ny kandidat som styremedlem for 2 år

Kine Hjeltnes Ryen - ny kandidat som styremedlem for 2 år

Vedtak:
Håvard Kjellmo Arnestad - velges som styremedlem for 2 år. På valg i 2028

Ida Nuth - velges som styremedlem for 2 år. På valg i 2028

Kine Hjeltnes Ryen - velges som styremedlem for 2 år. På valg i 2028

10.3 Valg av varamedlemmer - for 1 år

Thomas Muller - stiller til gjenvalg

Vedtak:

Thomas Muller velges som vara for 1 år. På valg i 2027.

10.4 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

I følge ABBL sine vedtekter pkt. 6.6., skal delegerte velges etter følgende regler:

«Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere i borettslaget».

Det betyr at vårt boligselskap kan velge 2 delegerte.

Vedtak:

Det ble vedtatt at Raymond Strand Abrahamsen og Anja Andreassen velges som delegerte til ABBLs generalforsamling 16.06.2026

Protokoll for Jongskogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Raymond Strand Abrahamsen (sign.)	19.05.2026
Protokollvitne	Anja Andreassen (sign.)	19.05.2026

VEDTEKTER

FOR

JONGSKOGEN BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

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

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

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

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

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

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

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

§ 4. Boretten

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

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

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

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

§ 5. Utleie/overlating av bruken

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

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

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

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

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

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

§ 8. Forandringer av bygning eller bolig

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

§ 9. Overføring av andel

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

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

§ 10. Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 11. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. Mislighold

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

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

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

§ 13. Styret

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

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

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

§ 14. Styrets vedtak

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

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

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

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

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

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

§ 15. Firmategning

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

§ 16. Generalforsamlingen

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

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

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

§ 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

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

§ 18. Møteledelse og avstemning

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

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

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

§ 19. Fellesutgifter/-inntekter

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

Utgifter til brensel fordeles på samme måte som fellesutgiftene.

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

§ 20. Forsikring

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

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

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

§ 21. Revisor

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

§ 22. Pant

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

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

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

§ 23. Verneting

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

§ 24. Endringer i vedtektene

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

Endring av:

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

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 25. Forholdet til borettslovene

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1954173

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 02.01.1959 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JONGSMARKA I

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

2.
Arealet skal nyttes til boligbebyggelse. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelse kan dog innredes 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.
Gesimshøyden for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. Nøyaktige gesims-og mønehøyder 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 samtidig med byggemelding.

8.
Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.

9.
For villatomtene skal bebygd areal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m^2. Rekkehus og blokker kan oppføres med den grunnflate som er vist på planen.

10.
Gjerde mot vei og nabo utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomter med blokkbebyggelse.

11.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller trafikken.

12.
Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

13.
Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

Nabolagsprofil

Måneveien 28 - Nabolaget Jongsåsen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Måneveien Linje 201	2 min 0.1 km
Slependen stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Sandvika bussterminal/stasjon Buss, flytog, tog	18 min 1.5 km
Lysaker brygge Linje B11	14 min 9.6 km
Fornebu Linje B22	16 min 10.9 km

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	8 min 3 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika ... 192 elever, 14 klasser	23 min 2 km
Sandvika videregående skole 460 elever	16 min 1.4 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	8 min 3 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

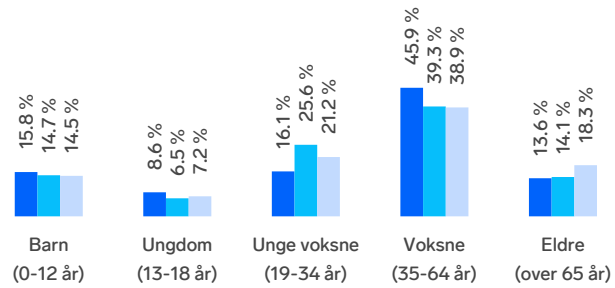
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jongsåsen	1 318	569
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jongskollen barnehage (1-5 år) 108 barn	3 min 0.3 km
International Montessori barnehage (0-5 ... 21 barn	10 min 0.8 km
Veslefrikk barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Slependen PostNord	9 min 0.7 km
Meny Slependen PostNord	11 min 1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

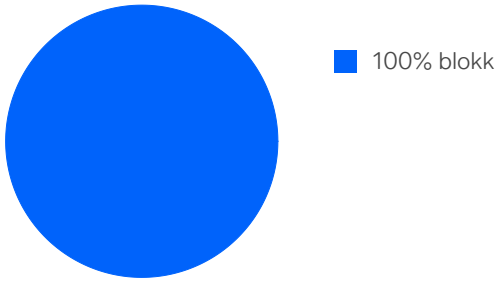
Gateparkering
Lett 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Sport

Jong skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Bjørnegård idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	11 min 0.9 km
SATS Billingstad	13 min
SATS Sandvika	15 min

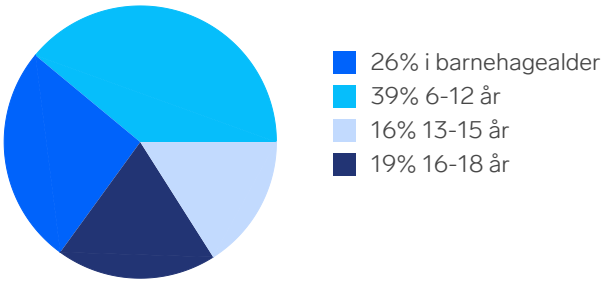
Boligmasse



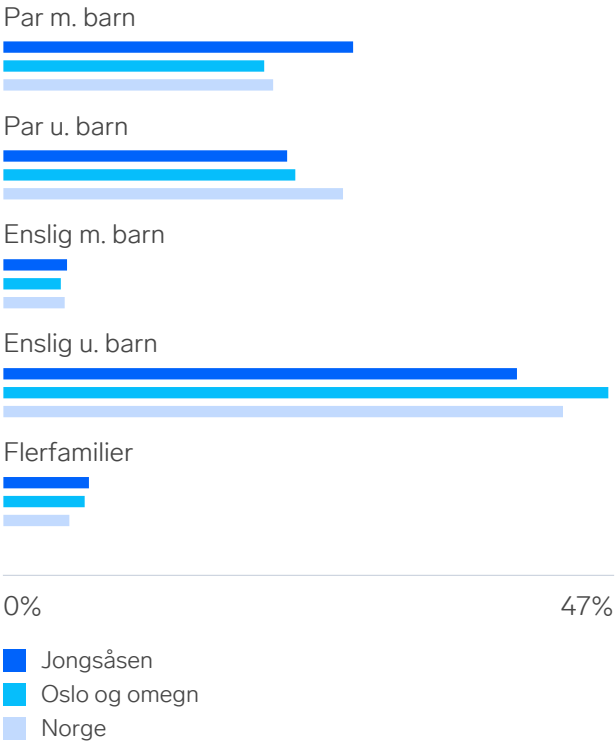
Varer/Tjenester

Sandvika Storsenter	13 min
Apotek 1 Sandvika Storsenter	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



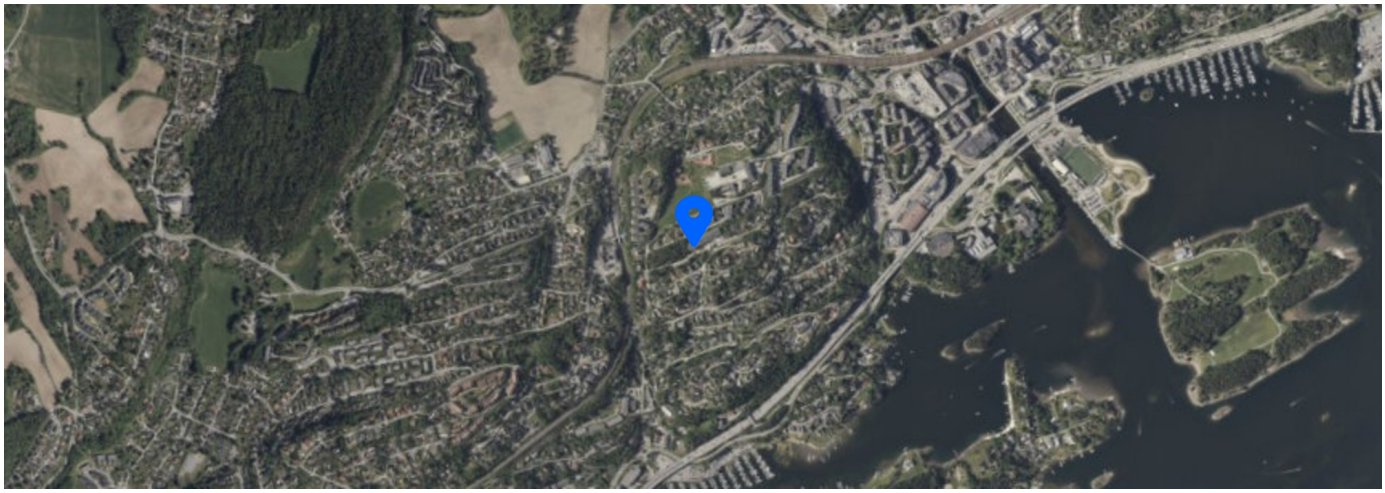
Familiesammensetning

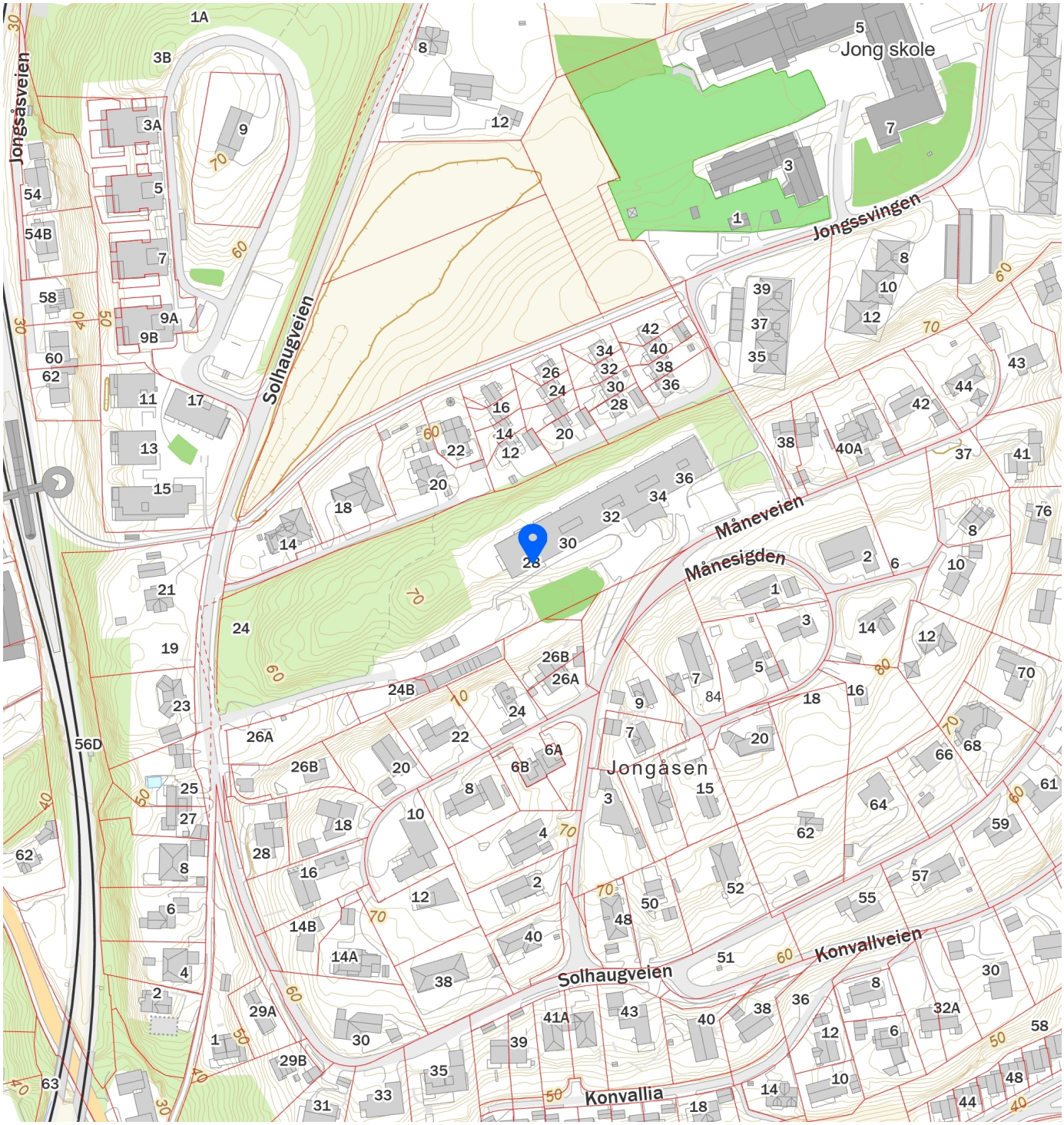


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

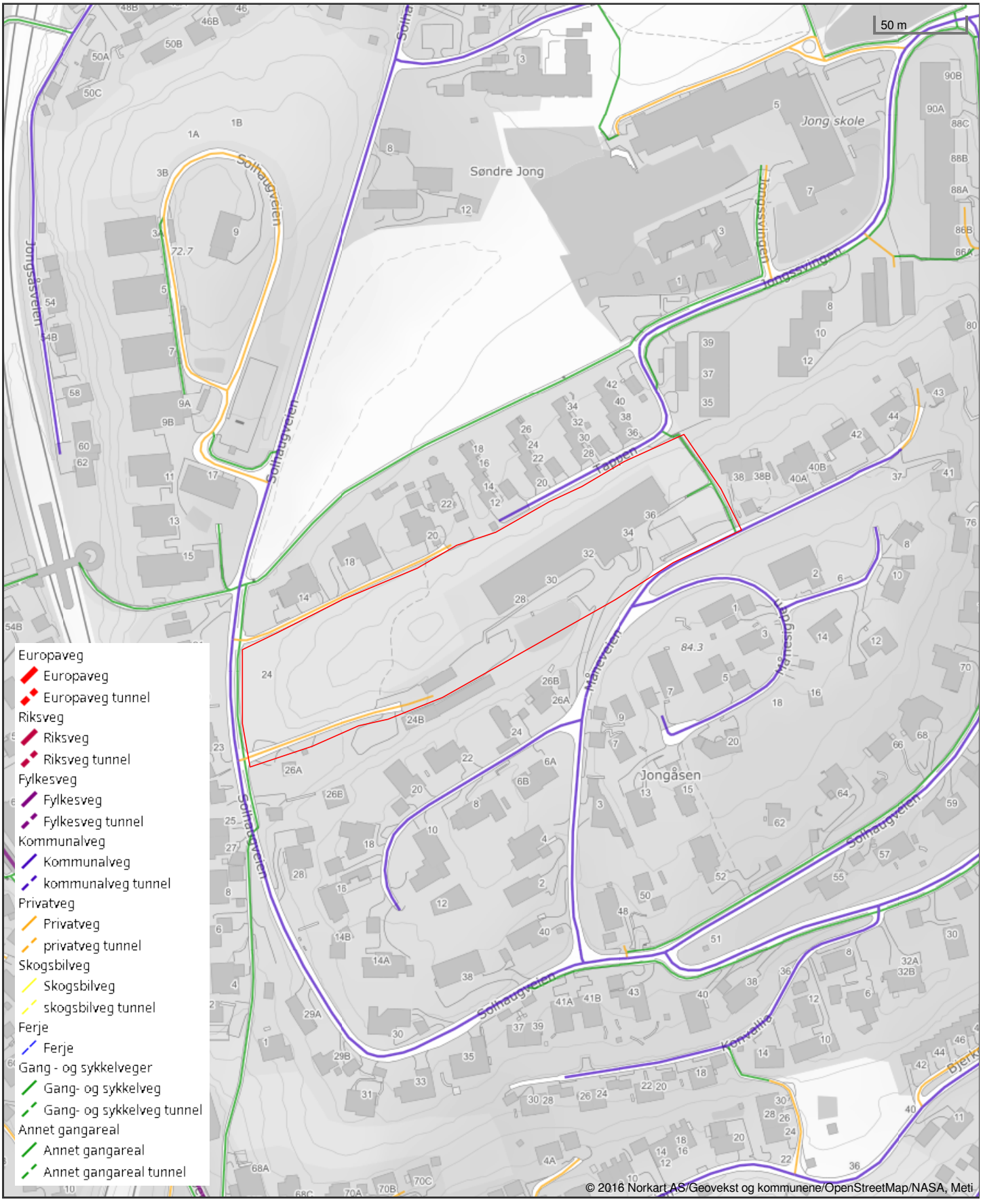




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utskriftsdato: 04.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 50/33//



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.