

Nabolagsprofil

Måneveien 32 - Nabolaget Jongsåsen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Måneveien Linje 201	1 min 0.1 km
Slependsen stasjon Linje L1	6 min 0.5 km
Sandvika bussterminal/stasjon Buss, flytog, tog	18 min 1.5 km
Lysaker brygge Linje B11	14 min 9.5 km
Fornebu Linje B22	16 min 10.8 km

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	5 min 0.5 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika ... 192 elever, 13 klasser	23 min 1.9 km
Sandvika videregående skole 460 elever	16 min 1.3 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	9 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Slependsveien 48 AS	9 min
Sandvika Storsenter P5 normallading	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

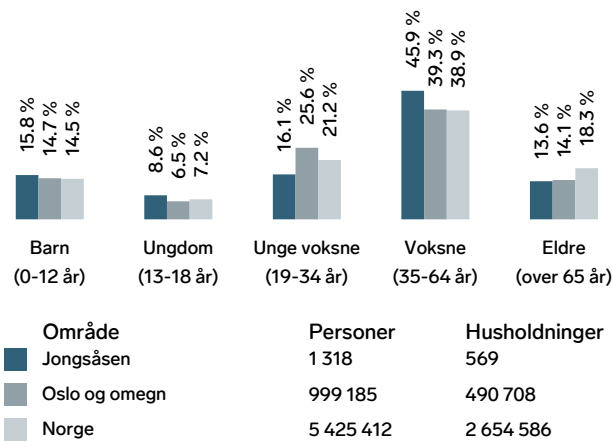
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	3 min 0.2 km
International Montessori barnehage (1-5 ... 23 barn	9 min 0.8 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år) 30 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Slependsen PostNord	9 min 0.8 km
Meny Slependsen PostNord	11 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Gateparkering

Lett 85/100



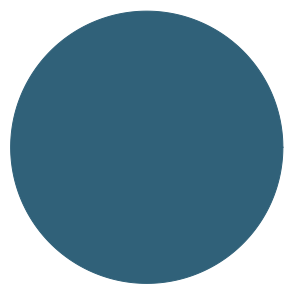
Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

Sport

Jong skole	5 min
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
Bjørnegård idrettsanlegg	11 min
Ballspill, fotball, sandvolleyball	1 km
SATS Billingstad	13 min
SATS Sandvika	15 min

Boligmasse



100% blokk

«Nær til Sandvika sentrum men avskilt og rolig, hyggelige naboer.»

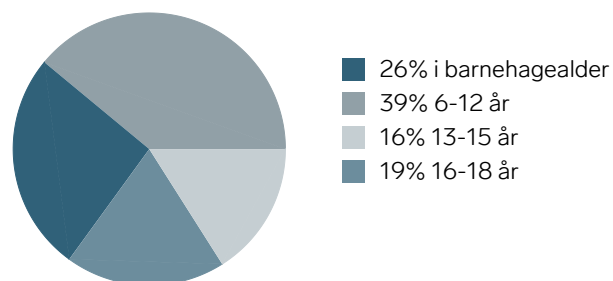
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

Sandvika Storsenter	12 min
Apotek 1 Sandvika Storsenter	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

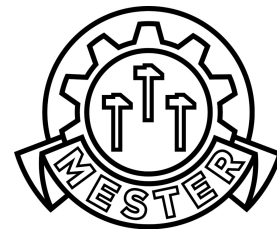
Jongsåsen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport



📍 Måneveien 32, 1337 SANDVIKA

📖 BÆRUM kommune

gnr. 50, bnr. 33

Andelsnummer 77

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 11819-2603

Referansenummer: DA3508

Foretak: HT KRAFT AS

Takstingeniør: Pål Henry Tronsen



NITO

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.

Rapportansvarlig



Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008





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, annek, 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 eksemplarframstilling 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.



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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

BELIGGENHET:

Beliggende på Jong i Bærum kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Boligblokk oppført i 1962.

Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.

Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål

-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.

Utvendige fasader er forblendet med fasadeplater, innglassete balkonger, samt pussede og malte overflater.

Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.

Leilighet beliggende i 1. etasje med bruksareal(BRA-i) på 65 m2.

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av sentralfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

El-anlegg med automatsikringer.

INNHold:

Entré, bad, kjøkken, stue, gang, 2 soverom og 2 balkonger.

Bod i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.

2 stk. balkongdører med isolerglass.

Innglasset balkong på 12 m2, vendt sydvest med utgang fra stue.

Sydvestvendt balkong på 6 m2, med utgang fra soverom.

INNvENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater består av:

GULV - Parkett og fliser.

VEGGER - Malte flater og fliser.

HIMLING - Malte flater.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Malte finérdører med slett overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon med skap.

- Dusjhjørne med kabinettører i herdet glass.

- Gulvmontert toalett.

- Speil.

- Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:

- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

- Fliser på vegg over benkeplate.

- Nisjer for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

- Komfyrvakt.

- Ventilator med kullfilter over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og metall.

Avløpsrør i plast og soil.

Naturlig ventilasjon.

Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

Varmtvann fra fellesanlegg.

Elanlegg med automatsikringer.

Varmekabler i gulv på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

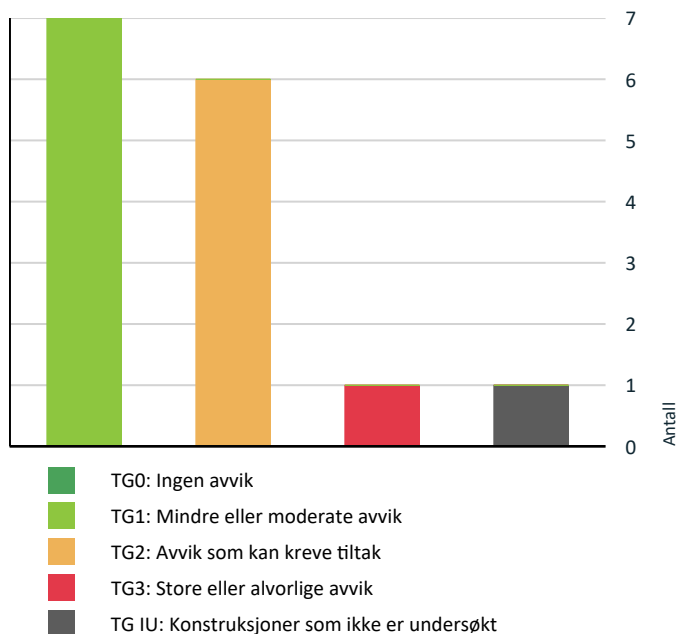
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter



TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)



TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1962

Anvendelse

Bolig.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene er av eldre dato og har et høyere varmetap enn hva som produseres idag.

Det er ikke behov for strakstiltak.

TG 2 Dører

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.

2 stk. balkongdører med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 12 m², vendt sydvest med utgang fra stue.

Sydvestvendt balkong på 6 m², med utgang fra soverom.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av:

GULV - Parkett og fliser.

VEGGER - Malte flater og fliser.

HIMLING - Malte flater.

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Malte finérdører med slett overflate.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon med skap.
- Dusjhjørne med kabinettddører i herdet glass.
- Gulvmontert toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:

- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Nisjer for komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber og metall.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast og soil.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra fellesanlegg.



Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Tilstandsrapport



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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



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

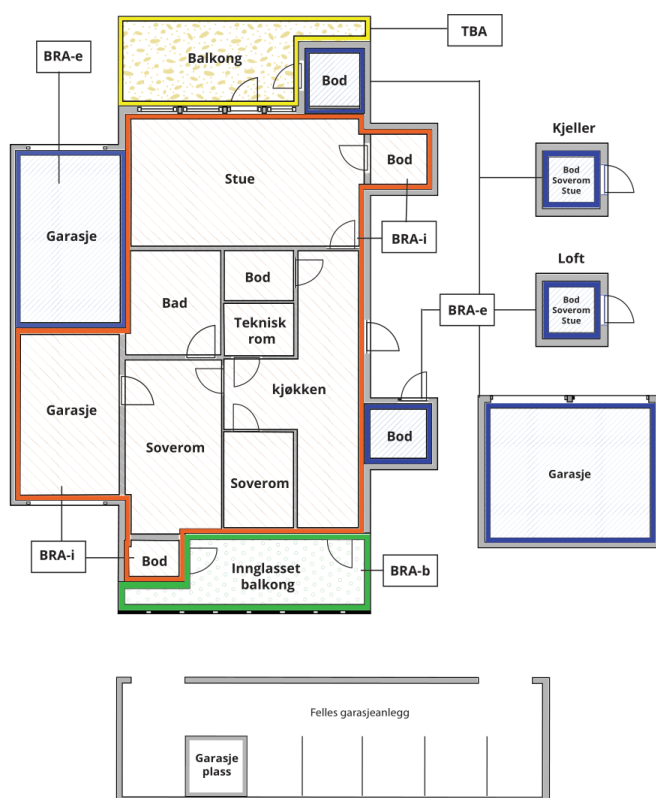
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	65		12	77	6
Kjeller		3		3	
SUM	65	3	12		6
SUM BRA	80				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	15



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Kumar Bonakurthy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	50	33		0	19073.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Måneveien 32

Hjemmelshaver

Jongskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JONGSKOGEN BORETTSLAG	954641961			Bonakurthy Kumar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

77

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Jong i Bærum Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	08.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.01.2026		Gjennomgått		Ja
Forretningsfører	08.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



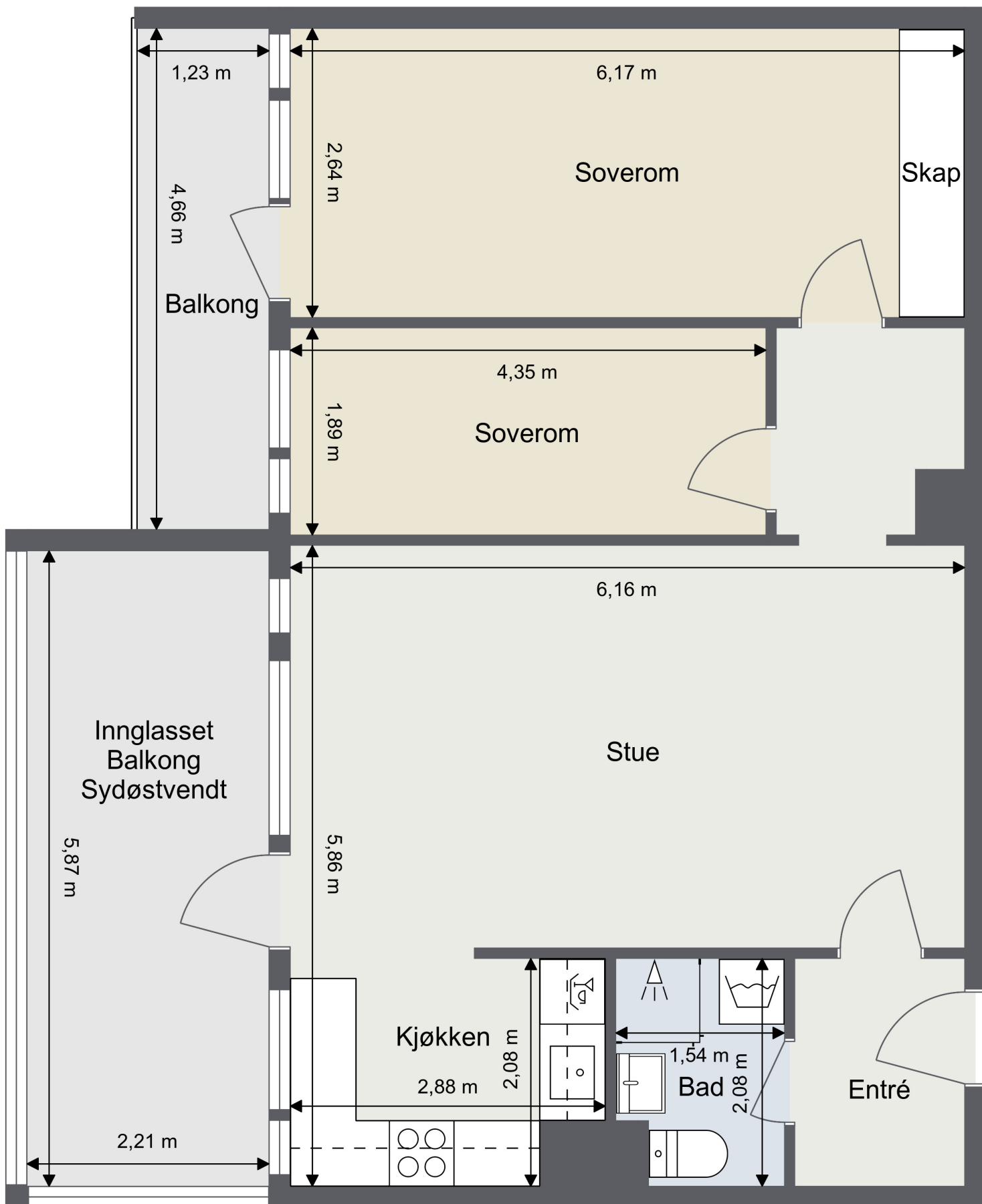
Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)



Egenerklæring

Måneveien 32, 1337 SANDVIKA

15 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Måneveien 32

Postadresse

Måneveien 32

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Dec-2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden Dec-2013

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bonakurthy, Kumar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Når det er for mye bruk på badet kommer litt vann ut fra dusjekabinen ved gulvet av og til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet sikringer i Mai 2016

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kindberg Elektriske AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Liten sprekke i fliser på baderommet.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt mugg i dusjkabinett

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Lagt fliser i kjøkkenet

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95735053

Egenerklæringsskjema

Name

Bonakurthy, Kumar

Date

2026-01-15

Identification



bankID Bonakurthy, Kumar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bonakurthy, Kumar

15/01-2026
12:48:15

BANKID



Adresse

Måneveien 32, 1337 SANDVIKA

Dato for energimerking

15.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-246391

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

6689515

Gårdsnummer

50

Bruksnummer

33

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

U0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1960

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

306,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

303,96 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 061 kWh



Måneveien 32, 1337 SANDVIKA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørbrett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå 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 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: 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 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

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 borettsshaveren 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. Gjentakende 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 avlesning i perioden 07.00 til 23.00. Ved overtredelse risikerer bileieren at bilen blir tauet bort for eiers regning og risiko.

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.

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.

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. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

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

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. Borettsshaveren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet.

Borettsshaveren 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 borettsshaveren ansvarlig for.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

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.

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.

Boring i veggene, snekring og annet høylytt bråk, er ikke tillatt på søn- og helligdager, hverdager før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 og lørdager før kl. 10.00 og etter kl. 17.00.

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.

Det er ikke tillatt å lage hull i inngangsdør til leiligheten. Dette reduserer brannsikkerheten.

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.

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.

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

Det forventes at borettsshaver, 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. Dersom container er full, må avfall tas med inn igjen i påvente av tømming. Det er ikke tillatt å hensette avfall ved containerne.

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 henses 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 to grillplasser som er utstyrt med dobbel grill - en utenfor 36 og en 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 parabolantennor på tak eller veranda.

Det er ikke lov til å henge verandakassene på utsiden av verandaveggen.

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

11. VEGGDYRKONTROLL

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

13. BRUK AV PORTELEFONER

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 borettslaver 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, parkeringsansvarlig@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 borettslavere. 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

Sensitivity: Internal

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 unødige eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige 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 andelseierens vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Utskiftning av boligens 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 andelseieren. 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 skriftlig 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 forkjøpsrettsberettigede 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 løsningssummen. 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 befarig 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 møteleders 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 finansierungsplanen. 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. Vernetting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens vernetting som rette vernetting.

§ 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.

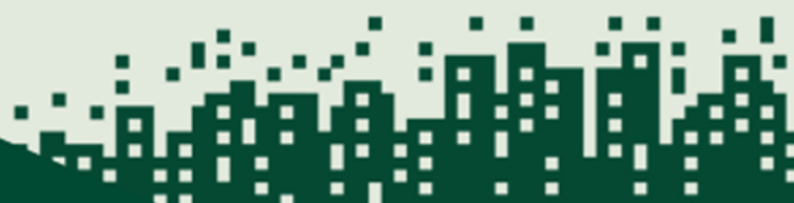
§ 25. Forholdet til borettslovene

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.

Jongskogen Borettslag

A dark green circle containing the white text "ABBL".

ABBL

A dark green silhouette of a city skyline with various building shapes.

Ordinær generalforsamling | 2024

A light green silhouette of a city skyline with various building shapes.

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 2024

Tid: tirsdag 28.05.2024 kl. 23:59

Sted: Digitalt på min side: abbl.bbl.no/minside

Høringsperioden (Fra 21.Mai kl. 09:00 til 23.Mai - kl. 15:00)

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 ekstraordinær Generalforsamling. 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.

Avstemmingsperioden (24. Mai kl. 09:00 til 28.Mai kl. 23:59)

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>

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av protokollfører
 - 1.3 Registrering av stemmeberettigede
 - 1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen
 - 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden
- 2 Styret informerer
- 3 Årsregnskapet 2023
- 4 Ansvarsfrihet for styret
- 5 Godtgjørelse til det sittende styre
- 6 Saker fra styret
- 7 Saker fra beboere
- 8 Budsjettforslag for 2024
- 9 Valg
 - 9.1 Valg av styremedlemmer
 - 9.2 Valg av varamedlemmer
 - 9.3 Valg av valgkomité

9.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

08.05.2024

Med vennlig hilsen
Jongskogen Borettslag
Styret

Ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

Tid: tirsdag 28.05.2024 kl. 23:59

Sted: Digitalt på min side: abbl.bbl.no/minside

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Eiendomsforvalter, Karoline Aamot.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eiendomsforvalter, Karoline Aamot.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Vilde Bryhn Øvrebø

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 80000 til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Endring av Vedtektenes §13

Styret fremmer følgende forslag for Generalforsamlingen. Endring av Vedtektenes §13.
Setningen, Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem fjernes fra vedtektene.

Styret begrunner dette med at behovet for deltagelse av forretningsfører (ABBL) i styret ikke lenger er relevant, da man har en profesjonell styreleder som har kompetanse til å kvalitetssikre beslutninger fattet av styret.

§ 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. Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

Forslag til vedtak: Setningen - Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem, fjernes fra vedtektene.

7. Saker fra beboere

Se vedlegg.

7.1 Avslutte kontrakt med p-service.

English: End contract with P-Service (the parking service) with immediate effect. It is environmentally unfriendly.

Norsk: Avslutte kontrakten med P-Service (parkering område tjenesten) med engang. Den er ikke miljøvennlig.

Styret mener det har vært utfordringer i oppstarten med nytt selskap og system. Styret jobber kontinuerlig sammen med leverandøren for å forbedre og tilpasse systemet til vårt behov. Vi mener at det nå begynner å fungere slik vi ønsker. Bakgrunnen for etablering av et slikt samarbeid, var at spesielt gjesteplassene ble i stor grad benyttet ulovlig av andelshaverne. Ved bytte til ny leverandør og nytt system vil det medføre enda en runde med oppstarts utfordringer og det vil selvfølgelig medføre økte kostnader for borettslaget å avslutte eksisterende avtale og inngå ny.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak: Avslutte kontrakten med P-Service (parkering område tjenesten) med engang.

7.2 Generalforsamlinger skje fysisk

English: Effective immediately, all Jongsbogen Annual General Meetings to be held physically in-person, and preferably held in the main entrance hall- area to Måneveien 32/34. Thereby, reserving online Annual General Meetings for special circumstances, such as a pandemic.

Norsk: Fremover, skal alle fremtidige generalforsamlinger skje fysisk, med unntak der det oppstår ny pandemi. Med hensyn til dette, skal området ved hovedinngangen til Måneveien 32/34 brukes til forsamlingssted.

Styret har bedt forslagsstiller om å slette forslaget, da det strider mot loven. Forslagsstiller har ikke svart på henvendelsen. Se notat fra juridisk avdeling i ABBL:

Denne retten som andelseierne har til å kunne kreve fysisk møte kan etter forarbeidene verken utvides eller innskrenkes i vedtektene. I forarbeidene er det også angitt at valg av møteform er en rett som tilligger styret, og at dette verken kan innskrenkes av årsmøte/GF eller i vedtektene.

Et vedtak på årsmøte eller en eventuell endring i vedtektene i strid med loven vil dermed være ugyldig.

Styret støtter ikke forslaget.

7.3 Hundefrie områder

Se vedlegg. **Noe av teksten er skravert av personvern hensyn.**

Styret mener at dagens vedtekter regulerer slike forhold og at en ytterligere presisering ikke er nødvendig. Det finnes også lovverk som regulerer forholdet godt, om det skulle være behov for utdypende regulering. Det er fri ferdsel for området Jongskollen over Borettslagets eiendom, så et slikt vedtak i prinsippet vil være umulig å håndheve for borettslaget styre.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak: Det blir etablert på 'Gjesteparkering'-området og 'Lekeplass'-området som hundefrie områder.

7.4 Endre åpningstider vaskeriet

Vaskeriet skal stenge 22 i stede for 21 på hverdager.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak: Vaskeriet skal stenge 22 i stede for 21 på hverdager.

7.5 Endre husordensregler: Kun elektrisk grill på balkonger.

Som følge av at vi bor tett og hvordan vårt ventilasjonssystem fungerer (frisk luft trekkes inn over vinduene mot balkongen), foreslår jeg at vi begrenser husordensreglene for grilling på balkonger til kun elektrisk grill. Det er det mest vanlige i følge:

<https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/jus/grilling-i-borettslag-og-sameier/>

Dette for å ivareta luftkvaliteten i leilighetene og sikkerheten til de som bor her.

Som følge av at vi bor tett og hvordan vårt ventilasjonssystem fungerer (frisk luft trekkes inn over vinduene mot balkongen), foreslår jeg at vi begrenser husordensreglene for grilling på balkonger til kun elektrisk grill. Det er det mest vanlige i følge: <https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/jus/grilling-i-borettslag-og-sameier/>

Dette for å ivareta luftkvaliteten i leilighetene og sikkerheten til de som bor her.

Styret mener at dagens husordensregler regulerer forholdet. Styret kan ikke se at grilling med elektrisk grill skal redusere problemer med lukt i ventilasjonssystemet. Ved riktig oppbevaring av gass, skal det heller ikke være fare for sikkerheten.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak: Endring i husordensregler til: Kun elektrisk grill på balkonger.

8. Budsjettforslag for 2024

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

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Raymond Strand Abrahamsen
Styremedlem, Stein Sandved Bønkan
Styremedlem, Einar Herstad-Hansen
Styremedlem, Vilde Bryhn Øvrebø
Styremedlem, Jan Holte
Varamedlem, Anja Andreassen

9.1 Valg av styremedlemmer

Forslag til nye styremedlemmer:

Styremedlem - Håvard Kjellmo Arnestad - 2 år - Ny
Styremedlem - Kaja Lyng - 2 år - Ny
Styremedlem - Khurram Baig - 2 år - Ny
Styremedlem - Anja Andreassen - 1 år - Tidligere vara

9.2 Valg av varamedlemmer

Forslag til ny varamedlem:

Jan Holte - Vara - 1 år - Jan Holte går ut av styret som styremedlem og stiller til valg som vara

9.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

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, Stein Sandved Bønkan, Ridder Flemmings Vei 12
Styremedlem, Einar Herstad-Hansen, Måneveien 30
Styremedlem, Vilde Bryhn Øvrebø, Måneveien 36
Styremedlem, Jan Holte, Måneveien 30
Varamedlem, Anja Andreassen, Måneveien 34

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.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Styret i Jongskogen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Styrets Årsberetning for 2024

Styremøter gjennom siste styreperiode:

Det sittende styret hadde sitt konstituerende møte 14. juni 2023.

Siden den gang har vi avholdt 7 styremøter.

Radiatorer

Prosjektet med bytting av radiatorer har blitt satt på vent på bakgrunn av borettslagets økonomi. Styret jobber med alternative løsninger og finansiering av prosjektet. En av mulighetene er å bytte de ødelagte radiatorene fortløpende uavhengig av oppgang.

Ventilasjon

Styret har jobbet mye med å få justert ventilasjonsanlegget til å fungere optimalt. Det har vært spesielt store utfordringer med de "nye" leilighetene. Systemet fungerer nå bedre enn tidligere, men det jobbes fortsatt med å justere anlegget. Det er Solland AS som utfører arbeidet.

.

Parkering/garasje

Systemet har ikke fungert optimalt og styret har derfor engasjert P-Service AS. Disse vil håndtere parkeringen for borettslaget eiendom fremover. P-service starter opp rundt 1.september. Det har vært noen innkjøringsproblemer, men systemet ser nå ut til å fungere. Styret tar med seg tilbakemeldinger fra beboere til P-Service for å kontinuerlig forbedre systemet.

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.

Parkeringsansvarlig har gått gjennom tidligere tildeling av p-plasser og ryddet opp i noen forhold som ble tildelt på feil grunnlag. Det ble utlyst flere p-plasser og det kom inn 6 søknader om ny plass og en søknad om å bytte. Alle som har søkt har fått plass.

Bredbånd

Styret har byttet til Telia som leverandør av fiber. Prosjektet er kraftig forsinket, men Telia er nå i gang med å kartlegge infrastrukturen til bredbåndsnettet. Vi er lovet at anlegget skal være ferdigstilt og klart til bruk i løpet av juni. Telia har bekreftet at borettslaget vil få kompensasjon for forsinkelsen.

Lekeplass

Entreprenør Moovement har ferdigstilt arbeidet og lekeplassen har blitt tatt i bruk. Plassen benyttes flittig av barna i borettslaget og av naboer fra området. Styret jobber med å få på plass finansiering av del 2. Vårt utgangspunkt er at del 2 skal fullfinansieres gjennom støtte fra stiftelser og gaver fra organisasjoner o.l.

Glass på balkonger

Vi har kartlagt skadene på glassene på balkongene. Disse skadene utbedres fortløpende i løpet av mai.

Skader på balkonger/fasade

Styret har kartlagt skader på balkonger og befaring med entreprenør vil skje i løpet av mai.

Utleie

Styret påpeker at alle leieforhold skal godkjennes av styret. Dette gjelder også for korttidsleie. Styret må, på grunn av HMS, ha kontroll over hvem som bebor de utleide leilighetene. Styret oppfordrer eiere av leiligheter som er utleid, om å kontakte styret umiddelbart for registrering.

El-bil lading

Nye regler medførte at borettslaget måtte endre eierskapet av ladeanlegget. Vi kunne enten kjøpe ut denne infrastrukturen med en engangssum, eller leie den. Av økonomiske årsaker besluttet styret å leie infrastrukturen. Fra og med 1. januar 2023 økte derfor parkeringsplass leien. Etter vurdering av flere tilbud, valgte styret å videreføre avtale med Elaway for El-bil lading. Det har vært store utfordringer med anlegget etter at ny avtale ble inngått. Ladeboksene har blitt koblet litt ymse, men alle skal nå være koblet riktig. Det er viktig at nye bokser kobles på 4G. Vi jobber kontinuerlig med å forbedre anlegget slik at nedetiden reduseres til et minimum.

Skadedyr

Det har vært flere leiligheter som har opplevd utfordringer med skadedyr (veggedyr). Dette er fulgt opp gjennom forsikringsselskapet. Skadedyrene er bekjempet og det er nå ingen kjente leiligheter med problemer.

Drift

Borettslaget har leid ut noe areal til en entreprenør i forbindelse med jobb for Bærum kommune. Leieforholdet er nå avsluttet.

Styret ser på muligheten for å øke inntektene på "festrommet". Det blir vurdert mulighet for å få mer inntekter gjennom utleie, eller salg. Styret vil legge fram sin innstilling i løpet av 24/25

Det hopper seg opp mer og mer med "søppel", i form av møbler etc. i flere av oppgangene, særlig i nummer 30, 32, 34 og 36. Dette er veldig sjenerende og styret oppfordrer innstendig beboere til å ikke bruke fellesarealer som søppelplass.

Dugnadene ble avholdt 5. mai 2023 og 5. mai 2024.

Resultatregnskap Jongskogen Borettslag, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 734 348	5 104 611	4 734 252	4 734 252
Annen driftsinntekt	2	1 892 439	1 217 504	1 805 910	1 800 910
Sum driftsinntekter		6 626 787	6 322 115	6 540 162	6 535 162
Utgifter					
Lønnskostnad	3	206 560	176 850	205 380	205 380
Annen driftskostnad	4	3 755 486	3 499 896	3 409 290	3 639 800
Vedlikehold, innkjøp	5	1 108 580	913 870	706 000	510 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	64 625	3 293 110	0	0
Sum driftskostnader		5 135 250	7 883 726	4 320 670	4 355 180
Driftsresultat før finansposter					
		1 491 537	-1 561 611	2 219 492	2 179 982
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	30 749	44 211	30 000	26 000
Finanskostnad	8	1 750 966	924 943	1 300 000	2 050 000
Sum finansposter		-1 720 217	-880 731	-1 270 000	-2 024 000
Ekstraordinære poster					
Årsresultat	12	-228 681	-2 442 342	949 492	155 982

Balance Jongskogen Borettslag, 2023

	Note	Balance 2023-12	Balance 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	9	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 felleskostnader		164 401	55 268
Andre fordringer	10	4 617	41 049
Sum fordringer		169 017	96 317
Bankinnskudd, kasse o.l	11	645 247	925 710
Sum omløpsmidler		814 265	1 022 027
Sum eiendeler		19 840 467	20 048 229

Balanse Jongskogen Borettslag, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	12	8 500	8 500
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	12	300 000	300 000
Udekket tap	12	-19 173 827	-18 945 147
Sum egenkapital		-18 865 327	-18 636 647
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 17	37 190 048	36 527 442
Øvrig langsiktig gjeld	14	1 072 300	1 072 300
Sum langsiktig gjeld		38 262 348	37 599 742
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		200 529	847 469
Påløpt ferielønn		5 200	0
Forskudd felleskostnader		133 087	57 328
Annen kortsiktig gjeld	15	104 631	180 337
Sum kortsiktig gjeld		443 447	1 085 134
Sum gjeld		38 705 795	38 684 876
Sum egenkapital og gjeld		19 840 467	20 048 229

Jongskogen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Raymond Strand Abrahamsen
Styreleder

Einar Herstad-Hansen
Styremedlem

Jan Holte
Styremedlem

Stein Sandved Bønkan
Styremedlem

Vilde Bryhn Øvrebø
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. 15.000,- 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 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 702 328	3 230 727	2 702 252	2 684 252
Avdrag ordinære lån	732 144	1 213 932	732 000	0
Renter ordinære lån	1 299 876	659 952	1 300 000	2 050 000
Sum	4 734 348	5 104 611	4 734 252	4 734 252

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse inntekter	10 293	0	0	0
Brensel	1 200 036	663 084	1 200 000	1 200 000
Kabel-tv	406 980	391 680	410 000	410 000
Garasjeinntekter	80 570	72 804	83 040	83 040
Oppstillingsplass	55 470	49 000	55 450	55 450
Utleid lokale	85 000	0	1 000	1 000
Strøm el-bil	1 187	0	0	0
Vaskeriinntekter	31 483	20 536	35 000	30 000
Velforeningskontigent	21 420	20 400	21 420	21 420
Sum	1 892 439	1 217 504	1 805 910	1 800 910

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	90 834	0	0	0
Feriepenger	5 200	0	0	0
Styrehonorar	85 000	70 000	80 000	80 000
Honorar styreleder	0	84 996	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	24 793	21 854	25 380	25 380
Arbeidsgiveravgift feriepenger	733	0	0	0
Sum	206 560	176 850	205 380	205 380

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: "Vaktmester" i 26 % stilling

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	130 764	139 638	135 000	135 000
Veilys	8 772	8 424	8 000	9 000
Fjernvarme	1 353 137	1 380 841	1 200 000	1 200 000
Vann- og avløpsavgift	497 820	408 092	490 000	589 000
Feieavgift	3 565	3 450	3 800	3 800
Renovasjon	216 381	209 875	216 500	216 500
Containerleie	20 457	33 219	25 000	25 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	406 608	391 128	410 000	410 000
Forsikring	294 740	261 312	294 740	300 000
Forvaltning og revisjon	176 678	171 430	177 500	177 500
Innbetalingservice	3 145	3 145	3 500	3 500
Juridisk rådgivning/bistand	4 446	0	0	0
Serviceavtaler	43 928	39 205	40 000	44 000
Brannsikring	0	35 700	0	0
Kontingent ABBL	42 500	42 500	42 500	42 500
Serviceavtale skadedyr	20 793	10 870	9 750	21 000
Kontingent Vellet	21 250	21 250	22 000	22 000
Vaktmestertjeneste	217 140	89 288	100 000	160 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	133 118	92 033	70 000	120 000
Drift, reparasjon maskiner	0	1 300	2 500	2 500
Trappevask	10 125	0	0	0
Renhold	111 375	121 500	125 000	125 000
Utgifter v/styret	9 157	0	0	0
Rekvisita, porto, mm	2 240	3 700	4 000	4 000
Datautgifter o.l	1 250	420	1 500	1 500
Telefonutgifter	0	1 952	1 500	1 500
Fellesarrangement/dugnad	1 714	2 654	3 000	3 000
Gebyr	9 385	11 170	6 000	6 000
Blomster/gaver	0	800	1 000	1 000
Diverse	14 998	15 000	16 500	16 500
Sum	3 755 486	3 499 896	3 409 290	3 639 800

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	0	4 298	0	0
Materialer, redskap, verktøy	7 972	0	0	0
Mur-/pussarbeid, materialer	0	31 824	0	0
Maling, beis, olje	0	159 876	0	0
Vinduer, glassarbeider	0	14 957	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	26 115	35 621	0	0
Panelovner	0	300	0	0
Skilt	45 081	0	0	0
Vedlikehold bygg	0	17 763	0	0
Port	2 789	0	0	0
Tak	0	27 011	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	61 649	32 908	0	0

Noter Jongskogen Borettslag

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Note 5 - Vedlikehold, innkjøp				
Ventilasjon	0	93 750	0	0
Sluk refusjoner	0	16 000	0	0
VedlikeholdVVS	22 405	4 905	0	0
Elektriker, materialer	4 370	106 958	0	0
El-bil anlegg	0	165	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	9 945	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	0	80 090	0	0
Sand, pukk, salt	0	2 064	0	0
Gjerder, rekkverk, og lignende	0	14 000	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	777 201	0	300 000	300 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	5 700	0	0
Vaskeri	9 143	3 505	6 000	10 000
Parkeringsanlegg	0	2 163	0	0
Egenandel skade	4 000	0	0	0
Brannsikringstiltak	0	2 750	0	0
Teknisk bistand	0	13 594	0	0
Leiligheter/hybel	0	150 707	0	0
Terrasser/balkonger	0	9 024	0	0
Gressklipper	0	1 136	0	0
Vaskemaskin og lignende	33 769	72 855	0	0
Diverse vedlikehold	114 087	0	400 000	200 000
Sum	1 108 580	913 870	706 000	510 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Tak	0	1 677 712	0	0
Ventilasjon	0	190 313	0	0
Fyringsanlegg	0	1 350 085	0	0
Teknisk bistand	64 625	75 000	0	0
Sum	64 625	3 293 110	0	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	1 768	16 459	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	471	216	5 000	1 000
Utbytte Gjensidige	28 510	27 536	25 000	25 000
Sum	30 749	44 211	30 000	26 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	1 750 966	924 712	1 300 000	2 050 000
Andre rentekostnader	0	231	0	0
Sum	1 750 966	924 943	1 300 000	2 050 000

Note 9 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
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 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	0	2 286
Andre kortsiktige fordringer	0	38 762
Erstatningsmessige skader	4 617	0
Sum	4 617	41 049
Kortsiktige fordringer		

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskonto)	14 197	14 111
Bankinnskudd (driftskto)	628 795	911 600
Skattetrekkskonto	2 256	0
Sum	645 247	925 710

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Innskutt andelskapital	8 500	8 500
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	300 000	0
Sum vedlikeholdsfond	300 000	300 000
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-18 945 147	-16 502 804
Fra årets resultat	-228 681	-2 442 342
Sum andre fond/udekket tap	-19 173 827	-18 945 147
Sum egenkapital	-18 865 327	-18 636 647

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 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Pantelån	1 000 000	0
Pantelån	36 190 048	36 527 442
Sum	37 190 048	36 527 442

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

Note 14 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Borettsinnskudd	928 300	928 300
Innskudd garasjer	144 000	144 000
Sum	1 072 300	1 072 300

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	2 256	0
Arbeidsgiveravgift	2 258	24
Påløpt arbeidsgiveravgift	733	0
Påløpte renter	97 083	65 499
Påløpte kostnader	0	112 014
Forskudd/overdekn medlemskrav	2 000	2 500
Interim RF betaling	300	300
Sum	104 631	180 337

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	-63 107	2 915 733
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-228 681	-2 442 342
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-337 394	-878 717
Årets endring disponible midler	-566 075	-3 321 059
Disponible midler UB	370 818	-63 107

Note 17 - 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:	0	36 527 442
Avdrag i perioden:	0	337 394
Opptak i perioden:	1 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 000 000	36 190 048
Saldo 5 år frem i tid:	938 220	33 252 406

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907061366	3	541 480	1 624 440
	8	514 073	4 112 584
	24	448 888	10 773 312
	38	426 172	16 194 536
	1	333 580	333 580
	1	307 160	307 160
	10	284 444	2 844 440
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

Resultat og balanse med noter for Jongskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jongskogen Borettslag

Styreleder	Raymond Strand Abrahamsen (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Vilde Bryhn Øvrebø (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Jan Holte (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Stein Sandved Bønkan (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Einar Herstad-Hansen (sign.)	04.04.2024



Til generalforsamlingen i Jongskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jongskogen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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

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 modifierer 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 rettviseende 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

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

2024-05-03 13:44:22 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Styrets innstillinger i saker fremmet av Ian Naysmith

Sak 1:

Styret mener det har vært utfordringer i oppstarten med nytt selskap og system. Styret jobber kontinuerlig sammen med leverandøren for å forbedre og tilpasse systemet til vårt behov. Vi mener at det nå begynner å fungere slik vi ønsker. Bakgrunnen for etablering av et slikt samarbeid, var at spesielt gjesteplassene ble i stor grad benyttet ulovlig av andelshaverne. Ved bytte til ny leverandør og nytt system vil det medføre enda en runde med oppstarts utfordringer og det vil selvfølgelig medføre økte kostnader for borettslaget å avslutte eksisterende avtale og inngå ny.

Styret støtter ikke forslaget.

Sak 2:

Styret har bedt forslagsstiller om å slette forslaget, da det strider mot loven. Forslagsstiller har ikke svart på henvendelsen. Se notat fra juridisk avdeling i ABBL:

Denne retten som andelseierne har til å kunne kreve fysisk møte kan etter forarbeidene verken utvides eller innskrenkes i vedtektene. I forarbeidene er det også angitt at valg av møteform er en rett som tilligger styret, og at dette verken kan innskrenkes av årsmøte/GF eller i vedtektene. Et vedtak på årsmøte eller en eventuell endring i vedtektene i strid med loven vil dermed være ugyldig.

Styret støtter ikke forslaget.

Sak 3:

Styret mener at dagens vedtekter regulerer slike forhold og at en ytterligere presisering ikke er nødvendig. Det finnes også lovverk som regulerer forholdet godt, om det skulle være behov for utdypende regulering. Det er fri ferdsel for området Jongskollen over Borettslagets eiendom, så et slikt vedtak i prinsippet vil være umulig å håndheve for borettslaget styre.

Styret støtter ikke forslaget.

Styrets innstilling i sak fremmet av Ida Nuth

Forslag: Vaskeriet kan stenge 22 i stedet for 21 på hverdager.

Styret støtter forslaget.

Styrets innstilling i sak fremmet av Aleksander Tjomsland

Som følge av at vi bor tett og hvordan vårt ventilasjonssystem fungerer (frisk luft trekkes inn over vinduene mot balkongen), foreslår jeg at vi begrenser husordensreglene for grilling på balkonger til kun elektrisk grill. Det er det mest vanlige i følge:

<https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/jus/grilling-i-borettslag-og-sameier/>

Dette for å ivareta luftkvaliteten i leilighetene og sikkerheten til de som bor her.

Styret mener at dagens husordensregler regulerer forholdet. Styret kan ikke se at grilling med elektrisk grill skal redusere problemer med lukt i ventilasjonssystemet. Ved riktig oppbevaring av gass, skal det heller ikke være fare for sikkerheten.

Styret støtter ikke forslaget.

Proposal nr. 3

Dog-free Zone (Guest Parking & Playground areas):

Yes/Ja _____, No/Nei _____

English: On Friday, May 3rd in front of [REDACTED] (2) dogs from [REDACTED] got loud and aggressive with (1) dog from [REDACTED]. A neighbor was recovering from surgery directly above the incident area.

For the sake of everyone's safety and peace-and-quiet, we see a need to keep everyone's dogs separated to each their respective sides of the building. M-28/M-30 to one side. M-32, M-34, and M-36 to the other.

To ensure the safety of everyone and the children, it is recommended that we establish the 'Guest-parking' area and the 'Playground' area as Dog-Free Areas. Keep your dogs on the road and not crossing over.

Norsk: Fredag 3.mai, foran inngangene til [REDACTED] ble (2) hunder fra [REDACTED] høylytte og aggressive med (1) hund fra [REDACTED]. En beboer ovenfor hendelsesområdet, som ble operert bare noen dager tidligere, var plaget.

Av hensyn til alles sikkerhet og fred-og-ro, ser vi et behov for å holde alles hunder atskilt på deres side av bygget. M-28/M-30 til den ene siden. M-32, M-34 og M-36 til den andre.

For å sikre sikkerheten til alle, spesielt barna i Måneveien blokken, anbefales det at vi etablerer 'Gjesteparkering'-området og 'Lekeplass'-området som **hundefrie områder**.

Hold hundene dine på veien og ikke krysse over.

Valgkomiteens innstilling - Jongskogen Borettslag

,

Styreleder - Raymond Strand Abrahamsen (ikke på valg)

Styremedlem - Håvard Kjellmo Arnestad - 2 år - Ny

Styremedlem - Kaja Lyng - 2 år - Ny

Styremedlem - Khurram Baig - 2 år - Ny

Styremedlem - Anja Andreassen - 1 år - Tidligere vara

Jan Holte - Vara - 1 år - Jan Holte går ut av styret som styremedlem og stiller til valg som vara

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag tirsdag 28.05.2024 kl. 23:59 - Digitalt på min side: abbl.bbl.no/minside.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Karoline Aamot

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Karoline Aamot

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 39 andelseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Karoline Aamot.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Vilde Bryhn Øvrebø

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlegg.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2023

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 30
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 7
- Total antall stemmer: 38

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 23
- Antall mot: 6
- Antall blankt: 9
- Total antall stemmer: 38

Vedtak:

Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 27
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 9
- Total antall stemmer: 38

Vedtak:

Godkjent.

6. Saker fra styret

6.1 Endring av Vedtektenes §13

Styret fremmer følgende forslag for Generalforsamlingen. Endring av Vedtektenes §13. Setningen, Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem fjernes fra vedtektene.

Styret begrunner dette med at behovet for deltagelse av forretningsfører (ABBL) i styret ikke lenger er relevant, da man har en profesjonell styreleder som har kompetanse til å kvalitetssikre beslutninger fattet av styret.

§ 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. Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 28
- Antall mot: 5
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 38

Vedtak:

Godkjent: Setningen - Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem,

fjernes fra vedtektene.

7. Saker fra beboere

7.1 Avslutte kontrakt med p-service.

English: End contract with P-Service (the parking service) with immediate effect. It is environmentally unfriendly.

Norsk: Avslutte kontrakten med P-Service (parkering område tjenesten) med engang. Den er ikke miljøvennlig.

Styret mener det har vært utfordringer i oppstarten med nytt selskap og system. Styret jobber kontinuerlig sammen med leverandøren for å forbedre og tilpasse systemet til vårt behov. Vi mener at det nå begynner å fungere slik vi ønsker. Bakgrunnen for etablering av et slikt samarbeid, var at spesielt gjesteplassene ble i stor grad benyttet ulovlig av andelshaverne. Ved bytte til ny leverandør og nytt system vil det medføre enda en runde med oppstarts utfordringer og det vil selvfølgelig medføre økte kostnader for borettslaget å avslutte eksisterende avtale og inngå ny.

Styret støtter ikke forslaget.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 16
- Antall blankt: 8
- Total antall stemmer: 38

Vedtak:

Ikke godkjent: Avslutte kontrakten med P-Service (parkering område tjenesten) med engang.

7.2 Generalforsamlinger skje fysisk

English: Effective immediately, all Jongsbogen Annual General Meetings to be held physically in-person, and preferably held in the main entrance hall- area to Måneveien 32/34. Thereby, reserving online Annual General Meetings for special circumstances, such as a pandemic.

Norsk: Fremover, skal alle fremtidige generalforsamlinger skje fysisk, med unntak der det oppstår ny pandemi. Med hensyn til dette, skal området ved hovedinngangen til Måneveien 32/34 brukes til foramlingssted.

Styret har bedt forslagsstiller om å slette forslaget, da det strider mot loven. Forslagsstiller har ikke svart på henvendelsen. Se notat fra juridisk avdeling i ABBL:

Denne retten som andelseierne har til å kunne kreve fysisk møte kan etter forarbeidene verken utvides eller innskrenkes i vedtektene. I forarbeidene er det også angitt at valg av møteform er en rett som tilligger styret, og at dette verken kan innskrenkes av årsmøte/ GF eller i vedtektene.

Et vedtak på årsmøte eller en eventuell endring i vedtektene i strid med loven vil dermed være ugyldig.

Styret støtter ikke forslaget.

Vedtak:

Tatt til orientering.

7.3 Hundefrie områder

Se vedlegg. **Noe av teksten er skravert av personvern hensyn.**

Styret mener at dagens vedtekter regulerer slike forhold og at en ytterligere presisering ikke er nødvendig. Det finnes også lovverk som regulerer forholdet godt, om det skulle være behov for utdypende regulering. Det er fri ferdsel for området Jongskollen over Borettslagets eiendom, så et slikt vedtak i prinsippet vil være umulig å håndheve for borettslaget styre.

Styret støtter ikke forslaget.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 9
- Antall mot: 20
- Antall blankt: 9
- Total antall stemmer: 38

Vedtak:

Ikke godkjent: Det blir etablert på 'Gjesteparkering'-området og 'Lekeplass'-området som hundefrie områder.

7.4 Endre åpningstider vaskeriet

Vaskeriet skal stenge 22 i stede for 21 på hverdager.

Styret støtter forslaget.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 29
- Antall mot: 4
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 38

Vedtak:

Godkjent: Vaskeriet skal stenge 22 i stede for 21 på hverdager.

7.5 Endre husordensregler: Kun elektrisk grill på balkonger.

Som følge av at vi bor tett og hvordan vårt ventilasjonssystem fungerer (frisk luft trekkes inn over vinduene mot balkongen), foreslår jeg at vi begrenser husordensreglene for grilling på balkonger til kun elektrisk grill. Det er det mest vanlige i følge: <https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/jus/grilling-i-borettslag-og-sameier/>

Dette for å ivareta luftkvaliteten i leilighetene og sikkerheten til de som bor her.

Som følge av at vi bor tett og hvordan vårt ventilasjonssystem fungerer (frisk luft trekkes inn over vinduene mot balkongen), foreslår jeg at vi begrenser husordensreglene for grilling på balkonger til kun elektrisk grill. Det er det mest vanlige i følge: <https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/jus/grilling-i-borettslag-og-sameier/>

Dette for å ivareta luftkvaliteten i leilighetene og sikkerheten til de som bor her.

Styret mener at dagens husordensregler regulerer forholdet. Styret kan ikke se at grilling med elektrisk grill skal redusere problemer med lukt i ventilasjonssystemet. Ved riktig oppbevaring av gass, skal det heller ikke være fare for sikkerheten.

Styret støtter ikke forslaget.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 9
- Antall mot: 24
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 38

Vedtak:

Ikke godkjent: Endring i husordensregler til: Kun elektrisk grill på balkonger.

8. Budsjettforslag for 2024

Vedtak:

Tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styremedlemmer

Forslag til nye styremedlemmer:

Styremedlem - Håvard Kjellmo Arnestad - 2 år - Ny
 Styremedlem - Kaja Lyng - 2 år - Ny
 Styremedlem - Khurram Baig - 2 år - Ny
 Styremedlem - Anja Andreassen - 1 år - Tidligere vara

Valg av styremedlem for STYRET

- Anja Andreassen - 34 stemmer
- Håvard Kjellmo Arnestad - 29 stemmer
- Kaja Lyng - 28 stemmer
- Khurram Baig - 25 stemmer

Vedtak:

Godkjent:

Styremedlem - Håvard Kjellmo Arnestad - 2 år - Ny
 Styremedlem - Kaja Lyng - 2 år - Ny
 Styremedlem - Khurram Baig - 2 år - Ny
 Styremedlem - Anja Andreassen - 1 år - Tidligere vara

9.2 Valg av varamedlemmer

Forslag til ny varamedlem:

Jan Holte - Vara - 1 år - Jan Holte går ut av styret som styremedlem og stiller til valg som vara

Valg av varamedlem for STYRET

- Jan Holte - 29 stemmer

Vedtak:

Godkjent: Jan Holte - Vara - 1 år

9.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styret får fullmakt til utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Møtet ble avsluttet 28.05.24 kl. 23:59.

Protokoll for Jongskogen Borettslag

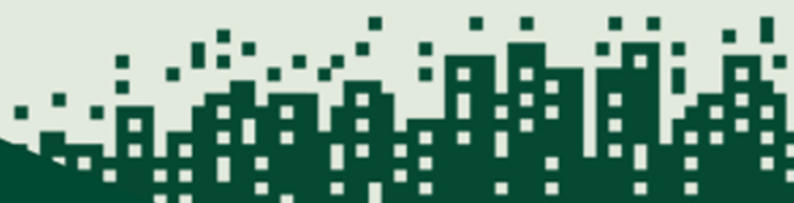
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Karoline Aamot (sign.)	11.09.2025
Protokollvitne	Vilde Bryhn Øvrebø (sign.)	16.09.2025

Jongskogen Borettslag

A dark green circle containing the white text "ABBL".

ABBL

A dark green silhouette of a city skyline with various building shapes.

Ordinær generalforsamling | 2025

A light green silhouette of a city skyline with various building shapes.

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 avlesning 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,-

Jongsbogen 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 tømning, 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 selvforsynte 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
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 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
Skattetrekkkonto	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 borettslagets 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

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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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

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 modifierer 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 rettviseende 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

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



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl 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 skriftlig 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 forkjøpsrettsberettigede 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 løsningssummen. 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.

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 avlesing 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 sjanse 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.

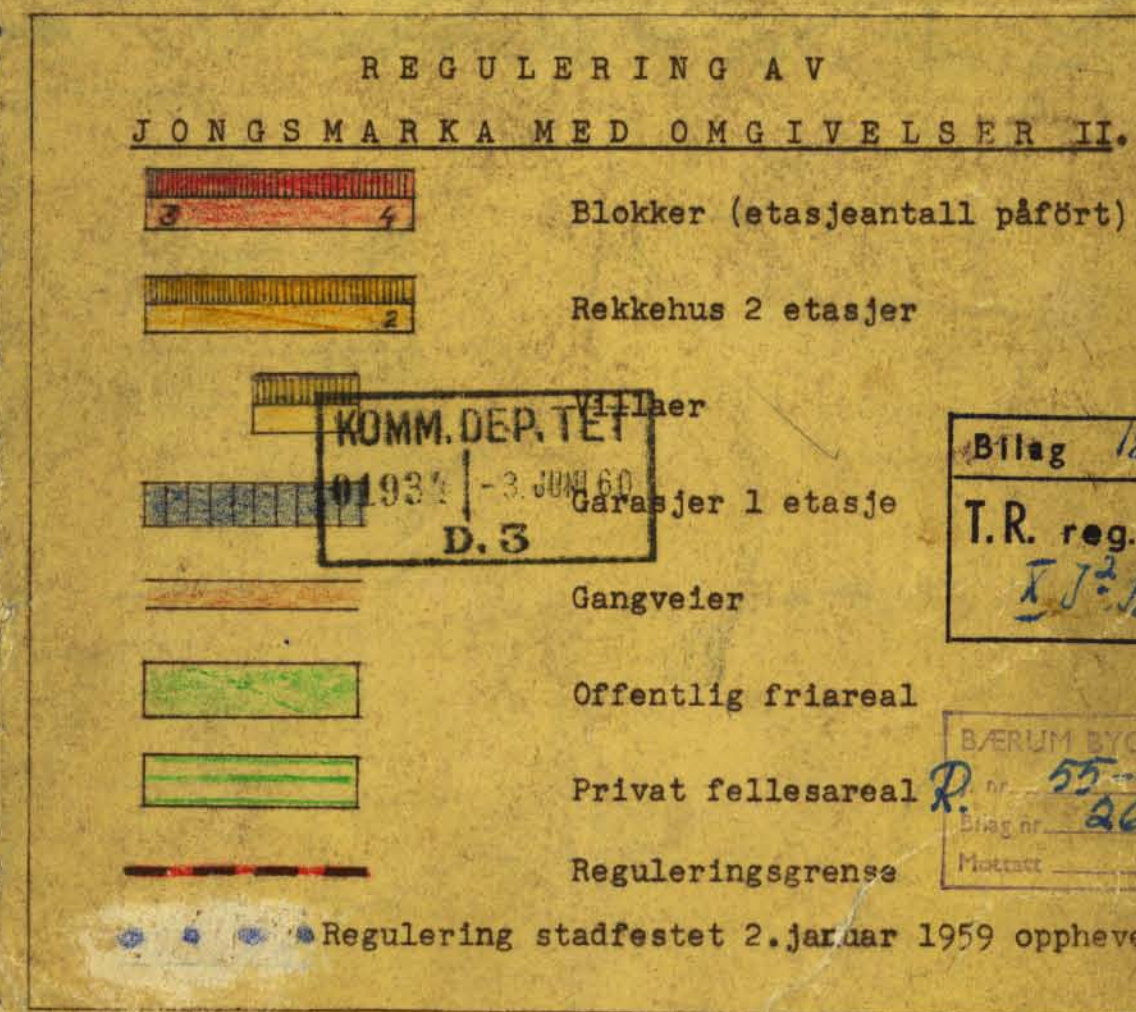
Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmige.

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

Bygn.kontoret
kontroll-l.nr. 1511
Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo den 3. juni 1960
Etter fullmakt:
H.F. Faller (s)



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1959055

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 03.06.1960 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JONGSMARKA II

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.
2.
Arealet skal nyttes til boligbebyggelse. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelse kan dog innres butikker o.l.
3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.
4.
Området kan bebygges med blokker, rekkehus og villaer i samsvar med planen.
5.
De viste garasjebygg skal oppføres i 1 etasje. For villatomtene skal garasjer samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse.
6.
Gesimshøyde for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. Nøyaktig gesims- og mønehøyde samt eventuell avtrapping for blokker fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.
7.
Tomter med blokkbebyggelse skal opparbeides parkmessig etter en av bygningsrådet godkjent plan. Slik plan må sendes inn samtidig med byggemelding.
8.
Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.
9.
For villatomtene skal bebygd areal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m². Rekkehus og blokker kan oppføres med den grunnflate som er vist i planen.
10.
Gjerde mot vei og nabo utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomter med blokk- eller rekkehus-bebyggelse.
11.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller trafikken.

12.

Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

13.

Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo