



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 108 671
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 976108671

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 301 320	3 939 072
Sum inntekter		4 301 320	3 939 072
Kostnader			
Lønnskostnad		208 957	218 179
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 690	40 690
Annen driftskostnad		3 167 816	3 289 114
Sum kostnader		3 417 463	3 547 983
Driftsresultat		883 857	391 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 784	27 842
Sum finansinntekter		26 784	27 842
Annen finanskostnad		1 236 487	1 233 095
Sum finanskostnader		1 236 487	1 233 095
Netto finans		-1 209 703	-1 205 253
Resultat før skattekostnad		-325 846	-814 163
Årsresultat		-325 846	-814 163
Totalresultat		-325 846	-814 163
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-325 846	-814 163
Sum overføringer og disponeringer		-325 846	-814 163



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		484 872	525 562
Sum varige driftsmidler		484 872	525 562
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		485 172	525 862
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 408	5 989
Andre fordringer		121 609	104 682
Sum fordringer		154 017	110 671
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		265 780	280 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		265 780	280 175
Sum omløpsmidler		419 798	390 846
SUM EIENDELER		904 970	916 708



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 704 220	17 378 375
Sum opptjent egenkapital		-17 704 220	-17 378 375
Sum egenkapital		-17 704 220	-17 378 375
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 259 161	17 735 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 259 161	17 735 000
Sum langsiktig gjeld		18 259 161	17 735 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 453	6 733
Leverandørgjeld		218 937	514 950
Skyldige offentlige avgifter		6 705	7 155
Annen kortsiktig gjeld		117 934	31 245
Sum kortsiktig gjeld		350 029	560 083
Sum gjeld		18 609 190	18 295 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		904 970	916 708



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339204

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 976 108 671
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 21.03.2026



Organisasjonsnr: 976 108 671
JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 301 320	3 939 072
Sum inntekter		4 301 320	3 939 072
Kostnader			
Lønnskostnad		208 957	218 179
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 690	40 690
Annen driftskostnad		3 167 816	3 289 114
Sum kostnader		3 417 463	3 547 983
Driftsresultat		883 857	391 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 784	27 842
Sum finansinntekter		26 784	27 842
Annen finanskostnad		1 236 487	1 233 095
Sum finanskostnader		1 236 487	1 233 095
Netto finans		-1 209 703	-1 205 253
Resultat før skattekostnad		-325 846	-814 163
Årsresultat		-325 846	-814 163
Totalresultat		-325 846	-814 163
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-325 846	-814 163
Sum overføringer og disponeringer		-325 846	-814 163



Organisasjonsnr: 976 108 671
JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		484 872	525 562
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		485 172	525 862
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		32 408	5 989
Sum fordringer		121 609	104 682
Sum fordringer		154 017	110 671
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		265 780	280 175
Sum omløpsmidler		265 780	280 175
Sum omløpsmidler		419 798	390 846
SUM EIENDELER		904 970	916 708

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	17 704 220	17 378 375
Sum opptjent egenkapital	-17 704 220	-17 378 375
Sum egenkapital	-17 704 220	-17 378 375
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 259 161	17 735 000
Sum annen langsiktig gjeld	18 259 161	17 735 000
Sum langsiktig gjeld	18 259 161	17 735 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 453	6 733
Leverandørgjeld	218 937	514 950
Skyldige offentlige avgifter	6 705	7 155
Annen kortsiktig gjeld	117 934	31 245
Sum kortsiktig gjeld	350 029	560 083
Sum gjeld	18 609 190	18 295 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	904 970	916 708



Organisasjonsnr: 976 108 671
JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6984

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV



Velkommen til årsmøte i JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Liv Kristin Rabe-Selvåg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 444.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 185 444.



Sak 7

Gjennomgang av sameiets økonomi

Forslag fremmet av:

Jørn Roar Moe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styrets anbefaling:

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

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

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

Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Endre det slik at årsmøtet får beslutningsmyndighet over budsjett og låneopptak

Forslag fremmet av:

Jørn Roar Moe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



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

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

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

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

Dagens tekst i § 8 tredje avsnitt:

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

Forslag til ny tekst (endring i fet)

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

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

Styrets innstilling

Styrets anbefaling til forslag 1:

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

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

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

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

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



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

Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Styrets anbefaling til forslag 2:

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

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

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

Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Vedlegg

5. Vedtektene § 8.pdf

Sak 9

Forslag vedr. sameiets langsiktige lån

Forslag fremmet av:

Thu Anh Thi Duong

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak: Lån gjennomgås og mandat oppnevnes



Styrets innstilling

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

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

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

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

Styrets innstilling:

Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Lån gjennomgås og mandat oppnevnes

Sak 10

Etablering av valgkomite

Forslag fremmet av:

Thu Anh Thi Duong

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak: valgkomite opprettes

Styrets innstilling

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

Årsmøtet ber forslagsstiller utarbeide et mer utfyllende forslag.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Valgkomite opprettes



Sak 11

Forslag til endring av sameiets vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Årsmøtet tar stilling til:

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

6. SAMEIEVEDTEKTER-Forslag til endringer 2026.pdf

Sak 12

Forslag til endringer av trivselsreglene (Ordensreglene i sameiet)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til endring 1. Inndeling A - avsnitt 5

Bakgrunn:

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



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

Tredje kulepunkt foreslås endret til:

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

Forslag til endring 2. Inndeling A - avsnitt 6

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

Bakgrunnen:

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

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

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

Det refereres til

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets forslag til endringer i trivselsreglene for sameiet

Vedlegg

7. 6984 Jongskollen Boligsameie IV - Trivselsregler.pdf

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Birger Aas

Gjenvalg

- Jørn Roar Moe

- Merete Tysdahl

Styret innstiller Merete Tysdahl til nytt styremedlem.

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander Sabella

Gjenvalg

- Thomas Winter Lieungh

Gjenvalg



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

TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

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

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

GENERELLE OPPLYSNINGER OM JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

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

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

Gårds- og bruksnummer: 49 / 167

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

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

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON:

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

STYRETS ARBEID:

Kontaktpersoner i oppgangene:

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



STYREMØTER:

Det har vært avholdt 11 styremøter i perioden.

Ekstraordinært årsmøte:

Det har vært avholdt et ekstraordinært årsmøte i perioden

Eierskifter i 2025

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

VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2025

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

1. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2026

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

2. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

- Garantiutløpskontroll tak



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

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



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2026

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

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	484 872	525 562
Aksjer og andeler	13	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		485 172	525 862
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 408	5 989
Forskuddsbetalte kostnader		121 609	104 682
Driftskonto OBOS-banken		234 446	249 544
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 065	4 280
Sparekonto OBOS-banken		27 270	26 351
SUM OMLØPSMIDLER		419 798	390 846
SUM EIENDELER		904 970	916 708
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-17 704 220	-17 378 375
SUM EGENKAPITAL		-17 704 220	-17 378 375
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 259 161	17 735 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 259 161	17 735 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		117 934	31 245
Leverandørgjeld		218 937	514 950
Skyldige offentlige avgifter	16	6 705	7 155
Påløpte renter		6 453	6 733
SUM KORTSIKTIG GJELD		350 029	560 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		904 970	916 708
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Bærum, 13.02.2026			
Styret i Jongskollen Boligsameie Iv			
Liv Kristin Rabe-Selvåg/s/	Kari Elisabeth Wischmann/s/	Arne Birger Aas/s/	



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 240 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 240 320

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Innflytningsgebyr	1 000
Utbedring av pipeløp	60 000
SUM ANDRE INNETEKTER	61 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-179 499
SUM STYREHONORAR	-179 499

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -6 589



NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 8

ENERGI/FYRING

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

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10

FINANSINNEKTER

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

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

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



NOTE 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 13

AKSJER OG ANDELER

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

NOTE 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Jongskollen Boligsameie Iv

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Pennéo Dokumentnøkkel: YVYUJ-6P6EX-SOROF-M99ML-VT9PH-XC3S4



**Shape the future
with confidence**

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

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

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

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

Bodø, 24. Februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnrøkket: Y1VUJ-6P6EX-SOROF-M99ML-V79PH-XQ3S4



PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-24 17:39:03 UTC



QES



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

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

Vedlegg 4

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

23 av 45

6984_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Penneo Dokumentmøkket: YVYU-6P6EX-SOROF-M99ML-VT9PH-XQ354



§ 8

Fellesutgifter og fellesinntekter

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

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

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

Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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



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

Årsmøte 2026

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

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

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

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

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

Årsmøtet tar stilling til:

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

1



SAMEIEVEDTEKTER

for

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV Organisasjonsnr 976 108 671

Vedtatt på ordinært årsmøte den 10. april 2020.

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

Endret på ordinært årsmøte den 14. mars 2004, 13. mars 2007, 22. mars 2010, 31. mars 2011, 28. mars 2012, 8. mars 2018, 10. april 2020, 21. mars 2022 og 10. mars 2025. (tusk å sette inn dato for eventuell ny godkjenning her)

§ 1

Innledning

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

Kommentert [AA1]: Byttet ordet eiendomsandeler med ordet eierseksjoner for samsvar med eierseksjonslovens definisjoner - §4

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

Kommentert [AA2]: Skrevet om og byttet ordet "bolighenet" med "boligseksjon" for tydelighet og samsvar med eierseksjonslovens definisjoner - §4. (Sameiet har ingen næringsseksjoner)

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

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

§ 2

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Kommentert [AA3]: Opprettet nummererte avsnitt og justert ordlyden for tydelighet. Flyttet tekst for at tekst som hører naturlig sammen skal være plassert sammen.

2-1 Definisjoner

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

Kommentert [AA4]: Justert ordlyd og lagt til boder og biloppstillingsplass for tydelighet. Lagt til definisjon av seksjonseier. Deler av dette avsnittet flyttet fra avsnittet 2-3 i dette dokument som handler om et areal som eies i fellesskap med andre boligsameier på Jong

2



2-2 | Hva en eierseksjon omfatter

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

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

Kommentert [AA5]: Justert ordlyd for tydelighet

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

Kommentert [AA6]: Flyttet opp for bedre sammenheng i paragrafen

2-3 Areal som eies av flere boligsameier på Jong

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

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

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

Kommentert [AA7]: Justert ordlyd for tydelighet. Rettet opp navn på sameiet Jongskollens Boligsameie II...

2-4 Lading av hybridbil og elbil

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

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

Kommentert [AA8]: Justert ordlyd for tydelighet

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

2-5 tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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



§ 3

Disposisjon over seksjon

Kommentert [AA9]: Satt inn bokstaver med parentes for underavsnitt og justert ordlyd og rekkefølge for tydelighet

3-1 Rettslig disposisjonsrett

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

3-2 Begrenset eierskap for juridiske personer.

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

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

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

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

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

Kommentert [AA10]: Endret fra 90 til 60 dager
Eierseksjonsloven gir adgang til å sette begrensningen på 60 dager. Korttidsutleie er vel noe vi ikke ønsker.
Ref Eierseksjonslovens § 24. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett vedrørende korttidsutleie

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

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

Dette gjelder tiltak som for eksempel:

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

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

b) Bærevegger, brannskillevegger

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



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

c) Hovedsikring

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

Kommentert [AA11]: Skrevet om for tydelighet. Ved noen tilfeller har det blitt oppdaget ulovlig hull mellom leilighet og sikringskap og uhensiktsmessig føring. Retting av ulovlig tiltak kan være svært kostbart for seksjonseier. Tuling med bære- og brannskillevegger kan svekke veggene og ha store konsekvenser.

e) Felles varmtvann

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

Kommentert [AA12]: Flyttet avsnittet fra §5 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt. Å øke kapasitet eller øke sikring på inntak er å anse som en endring - ikke vedlikehold

f) Ventilasjon

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

Kommentert [AA13]: Nytt avsnitt som foreslås for å hindre utilsikket bruk av felles varmtvann. Strømforbruket økte betydelig fra 2024 - 2025 og styret anbefaler sameiet å være restriktiv med hensyn til bruk av felles varmtvann

g) Ildsted som peis og ovn

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

Kommentert [AA14]: Nytt avsnitt - delvis fra §7. Det har vært flere klager på ventilasjon og matlukt pga feil med ventilasjon på grunn av at enkelte har montert egne vifler tilkoblet fellesventilasjonen. I begynnelsen av 2026 hadde sameiet et firma til å foreta rens og ettersyn av ventilasjonsanleggene og mange feil ble avdekket og rettet. Styret anbefaler sameiet å være restriktiv når det gjelder dette

Kommentert [AA15]: Flyttet fra §7 og ordlyden justert.

3-5 Overdragelse

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

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

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

Kommentert [AA16]: Kostnader ved eierskifte og beboerskifte i 2025:
Dørskilt: 1400,- SB Trading
Postkasseskilt - estimert 150,- Egenprodusert - laminert
Skilt på ringeklokke: 192,50 Data-Call AS
Evt. overskytende beløp settes på konto for vedlikehold (reparasjon av småskader i oppgangene som oppstår ved ut- og innflytting)

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

Kommentert [AA17]: Fra eierseksjonsloven § 63 a. hvor det også er bestemt: *Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret. (til forretningsfører) Ved overdragelse vil ofte Megler sørge for innkreving. Sameiet ser ikke noe til dette gebyret da dette skal dekke forretningsførers ressursbruk.*

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

§ 4

Seksjonseiernes plikter



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

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

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

Kommentert [AA18]: Lagt til "og ellers" da det finnes generelle regler for parkering i ordensreglene og denne regelen utelater ikke plikt til å følge de generelle reglene

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

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

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

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

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

Kommentert [AA19]: Endret ordlyd for tydelighet

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

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

Beboere som ikke er i stand til å bruke elektronisk kommunikasjon, kan be styret om å få viktig informasjon fra styret i papirform i postkassen sin.

Kommentert [AA20]: Endret avsnitt. Justert ordlyd for tydelighet. Endret "all informasjon" til "viktig informasjon" da vi neppe klarer å legge all informasjon skriftlig i postkassen (vi bør ikke love det gjennom vedtektene) Fjernet setning om postkasse utenfor 86A

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

Kommentert [AA21]: Nytt avsnitt. Styret vil ha nytte av å være informert om pågående konflikter uten at styret må ta ansvar for å løse konflikten. Styret vil uansett ha en rolle - derfor setning om å gi råd. I noen få tilfeller kan konflikter gjelde flere beboere slik at felleskapet påvirkes. Ved behov vil styret kunne kreve ekstraordinært årsmøte for å avgjøre hva som skal gjøres.

§ 5

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt



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

Kommentert [AA22]: Nytt avsnitt som grunnleggende for paragrafen.
Fjernet første setning i det gamle første avsnitt.
Hentet fra eierseksjonsloven §32
Opplyser om hensikten med vedlikeholdsplikt.

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

Kommentert [AA23]: Fjernet "varmtvannsbereider i bolig" da vi ikke har dette. Om seksjonseier allikevel velger å montere dette i sin egen leilighet dekkes vedlikeholdsplikten av siste setning i avsnittet

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

Kommentert [AA24]: Nytt avsnitt. Ved inspeksjon utført av brannvesenet ble det oppdaget at brannmuren i flere leiligheter var kledd inn slik at sprekker ikke vil være synlige. Mange leiligheter har skap plassert for nært brannmuren. Krav og preaksepterte ytelser er beskrevet i teknisk byggeforskrift TEK 17.

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

Kommentert [AA25]: Flyttet avsnitt opp for tydeliggjøring og relevans. Fjernet setning om .inntil bytte av forsikringselskap er gjort i 2020.

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

Kommentert [AA26]: Endret ordlyd for å klargjøre at styret skal kontaktes for utskifting slik at rett type benyttes. Dersom flere vil skifte kan styret koordinere utskiftingen. Som regel vil sameiet få lavere pris ved en samordnet utskifting.

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

Kommentert [AA27]: Lagt til sluk på balkongen. Fjernet setning med utskifting av sluk.

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

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

Kommentert [AA28]: Nytt avsnitt.

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

Kommentert [AA29]: Skilt ut som egen setning da denne stod i samme avsnitt som det over. Lagt til at garasjeporten også skal vedlikeholdes utvendig slik det i praksis alltid har vært.

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

Kommentert [AA30]: Byttet ut og med eller

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

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



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

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

§ 6

Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

6-1 Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

6-2 Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

Kommentert [AA31]: Byttet ut ordet "bærende" med "bygningenes". Ikke all konstruksjon er bærende. Mye felles rør og kabler går i ikke-bærende deler av bygningene.

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

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

6-6 Forvalte garasjeanleggene

§ 7

Kommentert [AA32]: Paragrafen utgår som egen paragraf. Opprinnelig § 7 hadde tittel **Endringer av seksjonen, fellesanlegg, fasade og ildsted**. Innholdet er flyttet inn i § 3 - 3-4. Innhold om endringer var tidligere spredd på begge paragrafer (3 og 7)



§ 8

Fellesutgifter og fellesinntekter

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

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

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

8-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

§ 9

Utleie

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

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

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

Se ellers § 3-3

Kommentert [AA33]: Kostnader ved eierskifte og beboerskifte i 2025:
Dørskilt: 1400,- SB Trading
Postkasseskilt: estimert 150,- Egenprodusert - laminert
Skilt på ringeklokke: 192,50 Data-Call AS
Evt. overskytende beløp settes på konto for vedlikehold (reparasjon av småskader i oppgangene som oppstår ved ut- og innflytting)
. Lagt til setning om eventuelt gebyr til forretningsfører.



§ 10 Forsikring

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

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

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

Kommentert [AA34]: Rettet. Det var tidligere vist til §21 som ikke finnes lenger

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

§ 11 Mislighold

Hvis seksjonseieren vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

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

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

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

§ 12 Årsmøtets myndighet

Kommentert [AA35]: Endret nummerering av avsnitt og bokstavering av underavsnitt for tydelighet

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

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



Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

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

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

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

12-2 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

c) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

d) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

12-3 Møteledelse og protokoll

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

b) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av



årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
- h) beregning av flertallet i sameiet

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

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



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

12-4 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

Kommentert [AA36]: Lagt til henvisning

§ 13 Styret

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

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

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

Kommentert [AA37]: Endret fra "underskrives" til "signeres" da dette i hovedsak skjer "digitalt" men ordet "signeres" kan benyttes for både digital og analog (papirbasert) protokoll.

Styrets beslutningsmyndighet

13-2 Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

13-3 Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13-4 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13-5 Styrets representasjonsadgang og ansvar



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

§ 14 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

§ 15 Revisor

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

§ 16 Legalpant

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

§ 17 Tvister

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

§ 18 Vedtektsendring

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

§ 19 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.



Jongskollen Boligsameie IV
Eiere av kjellerboder pr 01.01.2010

86 A

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

88 C

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

86 B

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

90 A

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

88 A

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

90 B

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

88B

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



JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV TRIVSELSREGLER

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

A. Den enkelte seksjonseiers ansvar:

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

2. Sorter eget avfall og kast det i riktig container

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

Matavfall:

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

Papir og papp:

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

Spesial-avfall:

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

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

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

3. Hold orden i kjelleren.

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

4. Kontroller at utgangsdøren til enhver tid er låst.

Det skal til enhver tid være samsvar mellom beboer av hver leilighet og skilt på



ringeklokke/postkasse/inngangsdør. Dette av hensyn til nødetaters behov. Alle ringeklokker må være funksjonelle og i drift.

5. Ta hensyn når det gjelder lyd.

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

- Det skal være stille i perioden kl 23-07
- Boring og snekring skal ikke skje på søn- og helligdager, eller etter kl. 20.00 fra mandag til lørdag. **Boring i betong må imidlertid være avsluttet kl. 1900.**
- All støy på grunn av oppussing eller annen aktivitet skal varsles en uke i forkant slik at naboer kan innrette seg etter dette. Retningslinjer i sameiet skal følges, både til styret og med oppslag i både egen oppgang og de to nærmeste oppgangene, samt med kontaktinfo til både seksjonseier og det / de firma som står for jobben. Og med tidsangivelse for når jobben ventes å være avsluttet.

6. Parkering

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

7. Snørydding

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

8. Bruk av grill på balkong.

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

9. Røyking



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

10. Risting av tepper og avhending av juletrær

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

11. Rømningsveier ved brann

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

12. Ventilasjon

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

13. Dugnad

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

14. Flytting / utleie

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

15. Lek på eiendommen

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

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

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



B. Oppgangskontakt

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



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26

Selskapsnummer: 6984 Selskapsnavn: JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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