



Æ

Jarveien 1F

1358 Jar • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E



Marius Hyllmark Anderssen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

98 68 13 57
mhan@eie.no
EIE Sandvika

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	84
Kort om oss	289

Rett til fritt å velge megler

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

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Jarveien 1F, 1358 Jar, Etasje: 3

MATRIKKEL

Gnr. 38 Bnr. 197 Snr. 37 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 93 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 88 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14 kvm

AREAL

Primærrom: 84 kvm, Bruksareal: 93 kvm, BRA-i: 88 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 14 kvm

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

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2012

TOMT

Eiet tomt 4785 kvm

PRISANTYDNING

8 950 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Harald Poulsen Takstdato: 29.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-
Andel fellesformue kr. 0,-

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 223 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 950 000,-))

kr 224 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 174 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 184 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 615,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Fellesutgiftene dekker bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, garasje, TV og bredbånd, drift av sameiet, forretningsførsel m.m.

EIER

John Øyvind Kvalsvik Kjersti Kvalsvik

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Jarveien 1F, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved EIE eiendomsmegling avdeling Sandvika.

Denne romslige 3-roms endeleiligheten byr på en flott beliggenhet med utsikt mot Jarmyra og nærområdet. Leiligheten er lys og luftig med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Nærliggende fasiliteter som dagligvare, apotek, frisør, bakeri og tannlegekontor i Jarhuset gjør hverdagen enklere.

Leiligheten holder en meget god standard og er gjennomgående med en praktisk planløsning. Den ligger i byggets 3. etasje og inneholder en entré, to bad, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og en bod/teknisk rom. Den romslige stuen har store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp og et flott utsyn mot Jarmyra og Holmenkollen. Stuen åpner seg mot kjøkkenet, som er utstyrt med moderne innredning og integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong på ca. 14 kvm, som fungerer som en forlengelse av rommet om sommeren.

Leiligheten har to moderne bad, begge fra byggeåret. Det ene badet har adkomst via entréen og er utstyrt med flislagt gulv med varme, vegghengt servant, dusjinisje og vegghengt toalett. Det andre badet, som har adkomst via hovedsoverommet, har tilsvarende standard med dusjhjørne og vegghengt servantskap. Begge soverommene i leiligheten er romslige og har praktiske garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Beliggenheten er optimal for de som ønsker nærhet til både natur og byliv. Området er kjent for å være et veletablert og

attraktivt villaområde på Jar med umiddelbar nærhet til trikk og T-bane. I byggets underetasje finner du en stor Meny dagligvarebutikk, Floriss blomsterbutikk og Vitus apotek, i tillegg til flere andre praktiske servicetilbud. Det er kort vei til flotte turområder langs Lysakerelven, og nærområdet byr på et bredt utvalg av fritidsaktiviteter som fotballbaner, tennisbaner og golfbaner.

KORT OM BOLIGEN:

- SJELDEN ANLEDNING!
- MODERNE 3-ROMS SELVEIER
- BYGGET I 2012 MED MEGET GOD STANDARD
- HØYT OG FRITT BELIGGENDE MED FLOTT UTSIKT/UTSYN MOT HOLMENKOLLEN, JARMYRA OG NÆROMRÅDET
- HEIS
- GARASJE
- STOR OG SOLRIK BALKONG
- GODE SOLFORHOLD
- VANNBÅREN VARME (RADIATORER)
- GOD PLANLØSNING
- 2 BAD
- 2 SOVEROM
- PORTTELEFON MED VIDEO/BILDEKONTROLL OG FJERNÅPNER
- KJELLERBOD
- VELDRETVET OG HYGGELIG BOLIGSAMEIE
- APOTEK, DAGLIGVARE, KAFE, FRISØR, TANNLEGE M.M. I NABOBYGG OG UNDER BEBYGGELSEN
- JAR T-BANE STASJON I UMIDDELBAR GANGAVSTAND
- NÆRHET TIL SKOLER OG BARNEHAGER
- ET ENKLERE LIV MED NÆRHET TIL ALT!
- BØR SEES

Gjennomgående endeleiligheten beliggende i 3. etg. og inneholder:

Entré, to bad, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og bod/teknisk rom.

Parkering: Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Lagring: Gode lagringsmuligheter i kjellerbod og innvendig bod.

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Edvard Chapsang på ech@eie.no. Vi er også behjelpelige med verdivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Flott beliggende endeleilighet med en fin intern beliggenhet. Leiligheten er gjennomgående og ligger i 3. etasje med utsyn både mot Jarmyra rekreasjonsområde i nordvest og Jarveien i sydøst.

Området er kjent for å være et veletablert og attraktivt villaområde på Jar med umiddelbar nærhet til trikk og T-bane. Det går også buss fra Vollsveien, samt flytog fra Lysaker. I byggets underetasje er det en stor Meny dagligvarebutikk,

Floriss blomsterbutikk og Vitus apotek. Det er egen adkomst til servicetilbudene og butikkene adskilt fra boligkomplekset. I tillegg har man også Brødbakerne, Jar beauty, Studio Classic dame- og herrefrisør, samt Tannlegekontor i Jarhuset.

Er du glad i og opptatt av å ha enkel tilgang til fine turmuligheter er det kort vei til flotte turområder på Jarmyra og langs Lysakerelven. Lysakerelven ligger like i nærheten og er en perle med gode badeplasser og turmuligheter.

Det er et variert og bredt tilbud av fritidsaktiviteter i nærområdet med blant annet fotballbaner, tennisbaner og golfbaner. Nadderudhallen og flere idrettsanlegg, samt fine turmuligheter i området. Stabekk og Bekkestua har utviklet seg til moderne og aktive handlessentre med et godt utvalg av forretninger og servicetilbud, samt spisesteder og kaféer og det kan også nevnes at Bekkestua er også knutepunkt for busser, ekspressbusser til Oslo sentrum og Sandvika samt Kolsåsbanen og trikk. På Nedre Stabekk finnes dessuten blant annet populære Bolina klær og interiør, Baker Hansen, samt diverse butikker og servicetilbud.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av villabebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 4785 kvm

Meget pent opparbeidet tomt med felles adkomst fra Jarveien. Adkomstarealer er opparbeidet med betongheller og kantstein. Øvrig tomt er pent opparbeidet med plenarealer og annen type beplantning, lekeplass m.m. Adkomst og fellesareal er inngjerdet.

Tomtearealet gjelder flere delarealer og delareal under bakken.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli godt skiltet i forbindelse med fellesvisninger.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Både T-bane, trikk og bussholdeplass er i umiddelbar nærhet og i kort gangavstand fra bebyggelsen.

Innhold

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong-/stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein og fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre utvendig kledd med metall. Balkongdør med to-lags glass. Vinduer med tre-lags glass. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Vannbåren varme til

radiatorer i entré og stue/kjøkken. Balansert ventilasjon.

Grunn/fundamenter/yttervegger:

Etasjeskiller: Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter

Vinduer/ dører: Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre utvendig kledd med metall. Balkongdør med to-lags glass. Vinduer med tre-lags glass.

For nærmere tekniske detaljer og beskrivelse med tilstandsgrad henvises det til tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 93 kvm

Standard

STANDARD

Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med gode opphengsmuligheter i tilhørende skyvedørsgarderobe.

Stue:

Lys og romslig stue med vindusflater som strekker seg langs hele vegg. Her får du rikelig med lysinnslipp. Fra stuen kan du nyte flott utsyn mot Jarmyra og nærområdet. I stuen har du god plass til sofa, tv-benk m.m. Den praktiske planløsningen gjør det enkelt å innrede en spisestuedel. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sømløs overgang. Fra stuen/kjøkkenet er det utgang fra stue til østvendt balkong på ca. 14 kvm som fungerer som en forlengelse av rommet om sommeren.

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter i matt hvit utførelse. Benkeplater av tre. Planlimt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Oppvaskmaskin under benk. Integrert kjøleskap med frysedel samt komfyr. Nedfelt keramisk platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

Bad:

Baderom adkomst via entre

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Innmurt speil og overlys med stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i nisje med innfellbar dusjdør og nedsenket gulv i dusjonen. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med utenpåliggende sistene. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

Bad med adkomst via hovedsoverom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger.

Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Innmurt speil og overlys med stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører og nedsenket gulv i dusjonen. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med utenpåliggende sistene. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

Soverom:

Leiligheten har to soverom. Rommene er av god størrelse og kan enkelt innredes etter behov. Begge soverommene har praktiske garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Overflater:

Gulv: Tre-stavs parkett.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Malte flater og downlights i entré og begge bad. Malt betong i øvrige rom.

Bemerkninger fra tilstandsrapport:

TG1: 90%

TG2: 8%

TG3: 0%

TGIU: 2%

TG2 er gitt til følgende kontrollerte komponenter:

Våtrom - adkomst via hovedsoverom

Overflater vegger

Fallforhold (gulv)

Kjøkken

Vannrør

Øvrige rom

Overflater gulv

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger på blokk.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Vannbåren varme til radiatorer i entré og stue/kjøkken.

Elektrisk oppvarming, varmekabler/gulvvarme, på begge bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt i Bærum kommune pr.d.d.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 615,- pr.mnd.

Månedlige kostnader:

Telenor T-We kr 440,00

Felleskostnader lik fordeling alle seksjoner. kr 528,00

Bredbånd kr 90,00

Akonto energikostnad kr 528,00

Garasje kr 149,00

Felleskostnader alle boliger kr 2 880,00

Totalt kr 4 615,00 pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i fellesutgiftene. Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, innboforsikring etc.

Kjøper må selv tegne innboforsikringer.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har ingen fellesgjeld per. d.d. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme endringer og/eller økninger av fellesgjelden etter utarbeidelsen av salgsopgaven.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 91842800

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 485 291,- Som sekundærbolig Kr. 5 644 105,-

SAMEIE

Sameie: Eierseksjonssameiet Jarhuset, Orgnr: 999123031

Større vedlikeholdsarbeider:

Det er gitt tillatelse til ICE Communications om montering av antenner for mobiltelefon. Disse monteres på skjermingen mot T-bane. Antennene blir ikke synlig fra bygget. Det er avtalt en pris på kr 25.000, - pr år for leie av plass.

Sist økning av felleskostnader:

Budsjettet viser et overskudd på kr 132 311 og forutsetter økning i felleskostnader på 5% fra 1.01.2024.

Selveierleilighet i Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1, beliggende i Bærum kommune. Sameiet består av 32 bolig- og 7 næringsseksjoner og har felles tomteareal.

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 91842800

Gjensidige Forsikring ASA Polisenr. 82418049 Sameiet Jarhuset

Gjensidige Forsikring ASA Polisenr. 82417922

Eierseksjonssameiet Jarhuset

Gjensidige Forsikring ASA Polisenr. 82418071 Garasje

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Nei

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Alle hunder, katter og andre husdyr skal holdes i bånd på sameiets område Husdyrhold må ikke sjenere naboer. Fugler o.l. må ikke mates verken fra fugebrett eller på annen måte.

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakkyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ANNET

- Kun integrerte hvitevarer medfølger.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige,

virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

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

Tinglyste servitutter

1925/990085-1/100 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD TINGLYST
05.06.1925

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 3201-38/197/O/1,2,6-10,12

Gjelder denne registerenheten med flere

1934/903983-1/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
28.09.1934

Bestemmelser om dreisvann/stikkrenner m.v.

OVERFØRT FRA: 3201-38/197/O/1,2,6-10,12

Gjelder denne registerenheten med flere

1954/1665-1/100 SKJØNN TINGLYST
20.02.1954

Ekspropiasjon til idrettsanlegg og "vel-hus" m.v.

OVERFØRT FRA: 3201-38/197/O/1,2,6-10,12

Gjelder denne registerenheten med flere

1959/303291-1/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
24.08.1959

Skjønn tgl. 20.02.54 fullbyrdet etter alt. II, d.v.s. kun ekspropiasjon av villaklausul tilkommende d.eid.

OVERFØRT FRA: 3201-38/197/O/1,2,6-10,12

Gjelder denne registerenheten med flere

2009/640884-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
01.09.2009

RETTIGHETSHAVER:BØRSUM TANNLEGENE AS

Org.nr: 981598075

Overdragelse av andel i sameiets fellesareal.

Skal slettes når reseksjonering er foretatt.

OVERFØRT FRA: 3201-38/197/O/1,2,6-9,12

Gjelder denne registerenheten med flere

2010/841241-1/200 UTBYGGINGSAVTALE TINGLYST
29.10.2010

RETTIGHETSHAVER:JARHUSET EIENDOM AS

Org.nr: 994545191

Avtale om utbygging og vedlikehold av areal for lokk over del av Jar stasjonsområde.

OVERFØRT FRA: 3201-38/197/O/1,2,6-9,12

Gjelder denne registerenheten med flere

2012/663120-1/200 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
16.08.2012

Rettighet for allmennheten

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

OVERFØRT FRA: 3201-38/197/O/1,2,6-10,12

Gjelder denne registerenheten med flere

2012/719792-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
04.09.2012

Bestemmelse om bruksrett til lokket, rampen m.m.

OVERFØRT FRA: 3201-38/197/O/1,2,6-10,12

Gjelder denne registerenheten med flere

2012/896049-1/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST
25.10.2012

RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE

Org.nr: 935478715

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

2012/896049-2/200 BEGRENŚING I RÅDERETT TINGLYST
25.10.2012

RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE

Org.nr: 935478715

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Offentlig adkomst til sameiets grunn.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

- Det foreligger detaljregulering for Alfheimveien 2. Forslaget viser nå to tomannsboliger, organisert på tomten på en slik måte at det tilsynelatende ikke berører registrerte naturverdier.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101>)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf>

Delarealer Delareal 4 783 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 5 583 m

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2010010

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2010010>)

Navn JARVEIEN 1 - JARHUSET

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12.05.2011

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9390/2010010.pdf>

Delarealer Delareal 285 m

Formål Torg

Feltnavn T3

Delareal 399 m

RPHensynsonenavn H570

Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø

Delareal 152 m

Formål Lekeplass

Feltnavn L

Delareal 442 m

Formål Torg

Feltnavn T1

Delareal 399 m

Formål Bolig/forretning/kontor

Feltnavn B/F/K

Delareal 245 m

Bestemmelsesområdeutforming

Delareal 902 m

Formål Uteoppholdsareal

Feltnavn U

Delareal 155 m

Formål Grønnstruktur (utgått)

Feltnavn G

Delareal 1 583 m

Formål Torg

Feltnavn T2

Delareal 866 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn BB

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2010010

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2010010>)

Navn JARVEIEN 1 - JARHUSET

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12.05.2011

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9390/2010010.pdf>

Delarealer Delareal 59 m

Formål Veg

Delareal 2 069 m

Formål Parkeringsplasser

Delareal 494 m

Formål Kjøpesenter

Delareal 16 m

Formål Fortau

Delareal 400 m

Formål Gang-/sykkelveg

Delareal 582 m

Formål Trasé for sporveg/forstadsbane

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

kr 8 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 223 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 950 000,-))

kr 224 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 174 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 184 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)
Grunn og forsikringshonorar (Kr.7 500)
Visningshonorar (Kr.3 000)
Tingl. hjemmelserklæring - Statens Kartverk (Kr.585)
Innhenting av servitutter (9 X240per stk) (Kr.2 160)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)
Foto (Kr.4 675)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.10 581)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 990)
Markedspakke 1 (Kr.36 000)
Oppgjør (Kr.6 900)
Overtagelse (Kr.3 000)
Provisjon (forutsatt salgssum: 8 950 000,-) (Kr.71 600)
Tilrettelegging (Kr.19 900)
Totalt kr. (Kr.181 661)

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

OPPDRAKSNUMMER

36-24-0281

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Edvard Chapsang

SAKSBEHANDLERE

Edvard Chapsang
EIE Sandvika
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 98 65 19 00 / E-post: ech@eie.no

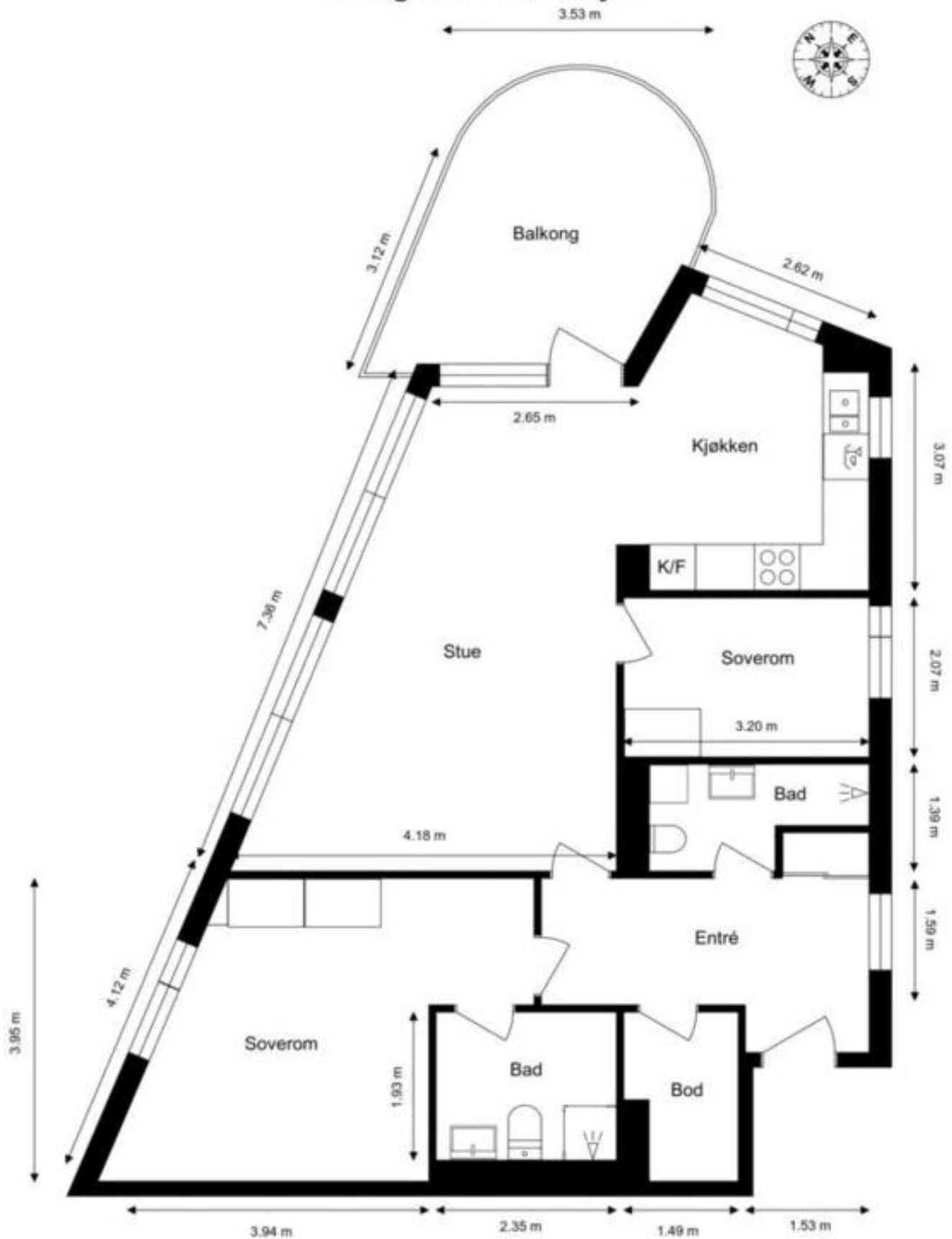
Marius Hyllmark Anderssen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 98 68 13 57
[/ E-post: mhan@eie.no

DITT NYE
HJEM?



Jarveien 1F, 1358 JAR

Leilighet - 3.etasje



Ordernr. 15057095

 **Anticimex®**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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































































































































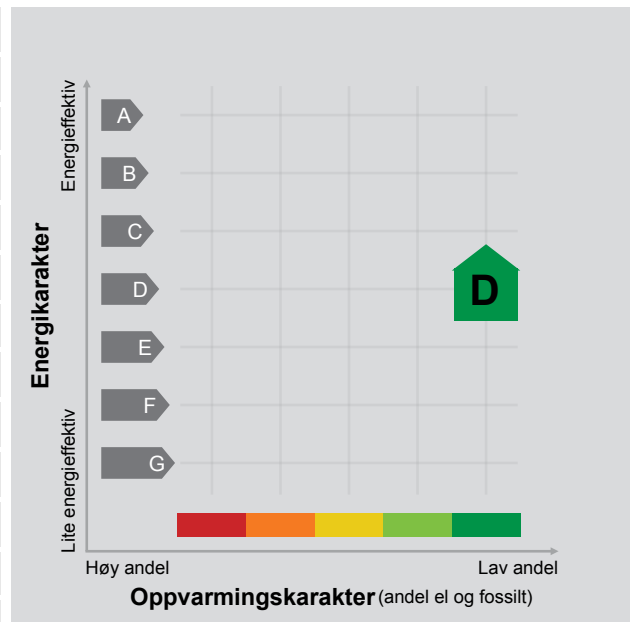


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Jarveien 1F
Postnummer	1358
Sted	JAR
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	197
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300234566
Bruksenhetsnummer	H0307
Merkenummer	893041e3-e220-4f06-8ccb-064d49b014ec
Dato	31.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jarveien 1F
Postnummer: 1358
Sted: JAR
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0307
Dato: 31.05.2024 11:57:53
Energimerkenummer: 893041e3-e220-4f06-8ccb-064d49b014ec

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 38
Bruksnummer: 197
Seksjonsnummer: 37
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300234566

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

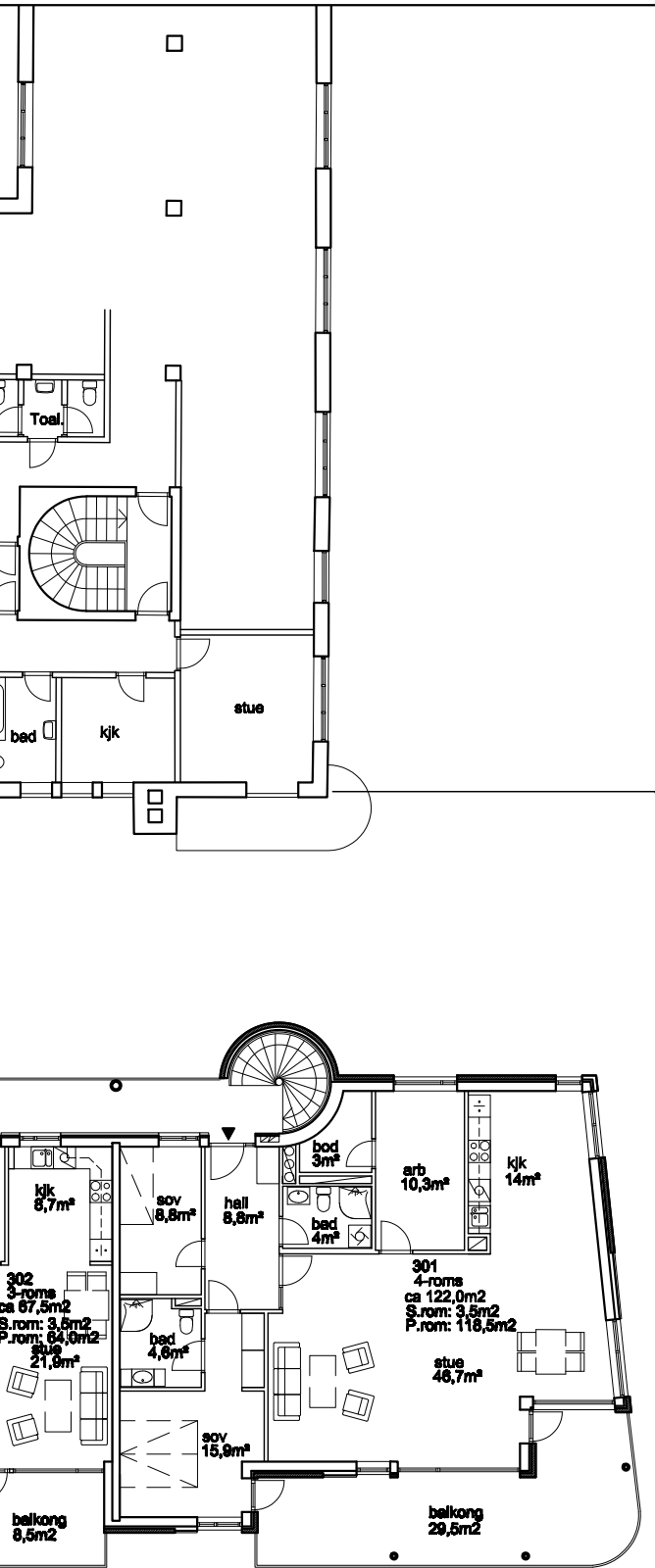
Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig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

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





2	06.06.11	DWL	REV. I H.T. DETALJREGULERINGSPPLAN	PAL
1	25.03.10	ME	SUPPL. VINDUER	PAL
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT

TEGN.NR.:	REV:
A11 3 030	2

JARHUSET	SIGN. KONTROLL
-----------------	----------------

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

HOVEDENTREPRENØR:

ARKITEKT:
ARCASA arkitekter AS

UNDERENTREPRENØR/RÅDGIVER:

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 3. ETASJE
VEDLEGG E-04

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1337	03.03.2010	PAL/PEK	1:100 (1:200 A3)

TEGN.NR.:	REV:
A11 3 030	2

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Jarveien 1F
1358 JAR
Gnr./Bnr.: 38/197
Seksjonsnr. : 37
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 93 m²

Totalt bruksareal (BRA): 93 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Daniel Buchhave

Mobil: 90913150

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.05.2024
Referansenummer	15057095
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0281
Hjemmelshaver/selger	John Øyvind Kvalsvik/Kjersti Kvalsvik
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	John Øyvind Kvalsvik
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	22 °C
Rapportdato	30.05.2024 13:35

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Jarveien 1F
Postnummer/sted	1358 JAR
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	38/197
Seksjonsnr.	37
Tomt	Eiet tomt: 4785 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2012		

Byggemåte

Selveierleilighet i Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1, beliggende i Bærum kommune. Sameiet består av 32 bolig- og 7 næringsseksjoner og har felles tomtareal. Fellesområde opparbeidet med blant annet asfaltert adkomstvei, brosteinbelagte arealer, lekeapparater, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong-/stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein og fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre utvendig kledd med metall. Balkongdør med to-lags glass. Vinduer med tre-lags glass. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Vannbåren varme til radiatorer i entré og stue/kjøkken. Balansert ventilasjon. Elektrisk gulvvarme på begge bad.

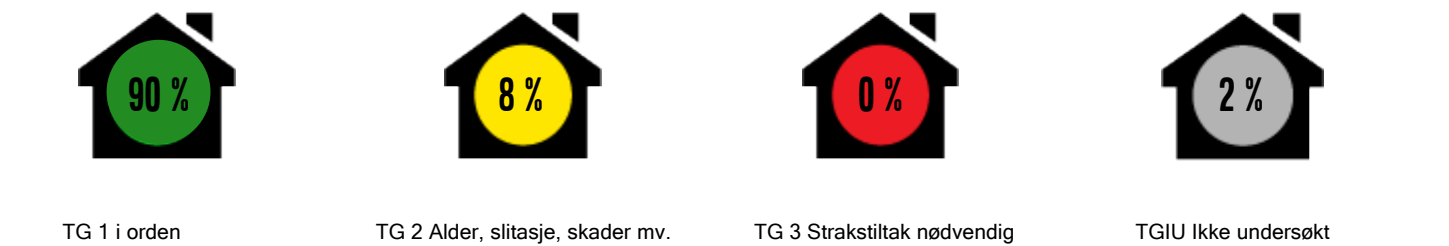
Gjennomgående endeleilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis og callinganlegg.

Leiligheten består av entré, to bad, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og bod/teknisk rom.

Utgang fra stue til østvendt balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg samt en bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - adkomst via hovedsoverom		Overflater vegger	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	88			88	14
	Entré, to bad, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og innvendig bod.				Balkong.
Kjeller		5		5	
		Bod.			
SUM	88	5		93	14
Total bruksareal: 93 m²					

Kommentar til areal

Utgang fra stue til østvendt balkong på 14 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer en parkeringsplass, merket nr. 305, i felles garasjeanlegg, samt en bod på 5 m2 (BRA-e) i kjeller.

Leiligheten inneholder 84 m2 P-rom og 4 m2 S-rom. S-rom består av innvendig bod med omsluttende vegger.

Rapport

Våtrom - adkomst via entré

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Innmurt speil og overlys med stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i nisje med innfellbar dusjdør og nedsenket gulv i dusjsonen. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 41,5 %, temperatur 24,6 grader C og duggpunkt 10,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 22 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - adkomst via hovedsoverom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Innmurt speil og overlys med stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører og nedsenket gulv i dusjsonen. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 38,1 %, temperatur 25,1 grader C og duggpunkt 9,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	Overflater vegger	Det er enkelte veggfliser med sprekker i dusjsonen. Ukjent årsak. Bør holdes under oppsikt å se etter eventuell videreutvikling og behov for tiltak.
		Fallforhold (gulv)	Det er stedvis registrert noe motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Målt 5 mm motfall fra dusjsonen i retning døråpning. Medfører risiko for vannansamling. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm. Dette er vurdert til å være begrenset mht lekkasjesikkerhet. Det registreres stedvis noe motfall fra sluk i retning døråpning. Fallforholdet fører til redusert avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter i matt hvit utførelse. Benkeplater av tre. Planlimt rustfri oppvaskum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Oppvaskmaskin under benk. Integrert kjøleskap med frysedel samt komfyr. Nedfelt keramisk platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

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

Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

	Informasjon	Til informasjon: Det mangler deksel på to downlights/benkeskapsbelysning under overskap.
--	-------------	--

	TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Automatisk lekkasjestopper kan vurderes.
--	------	---------	---

Øvrige rom

Gulvflater belagt med tre-stavs parkett. Vegger med malte slette flater. Nedsenket himling med malt flate og downlights i entré. Himlingsflater med malt betong i øvrige rom. Glatte hvite innerdører. Dør med glassfelt mellom entré og stue. Skyvedørgarderobe i entré. Garderobeskap på begge soverom.

Oppgraderinger: Malt vegger og himlingsflater i 2024.

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

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

	TG 2	Overflater gulv	Parkettgulv bærer noe preg av slitasje. Stedvis hakk/merker/riper på parkett. Overflatebehandling/oppgradering kan vurderes.
--	------	-----------------	--

Etasjeskiller - 3. etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom er målt:

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

Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 10 mm i entré og ca. 10 mm i stue/kjøkken.
--	-----------------	--

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

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Vannbåren varme til radiatorer i entré og stue/kjøkken. Balansert ventilasjon. Enhet for ventilasjon og fordelerskap for vannbåren varme samt rør-i-rør med stoppekraner plassert i bod/teknisk rom.

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon

	Ventilasjon	Selger informerer om at filter til ventilasjonsenhet er byttet regelmessig og senest for ca. 1 mnd siden.
--	-------------	---

	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system, kan vurderes etablert.
--	--	---

	TGIU Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
--	----------------	---

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Entré 2,30 meter. Begge bad 2,32 meter. Stue/kjøkken og begge soverom 2,64 - 2,65 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert visuelle avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann, og må sees i den sammenheng.
--	--	---

Brann

Leiligheten har brannslange plassert under oppvaskkum på kjøkken. Sprinkleranlegg og røykvarsler i leiligheten.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre utvendig kledd med metall. Balkongdør med to-lags glass. Vinduer med tre-lags glass.

 TG 1

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

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til østvendt balkong på 14 m2. Balkongen har støpt dekke og rekkverk av metall/glass. Rekkverkshøyde er målt til 106 cm. Utebelysning og stikkontakt på vegg. Balkongen er overbygget.

 TG 1

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

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt boligperm med plantegning, datert 11.10.2010.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring ifm nytt elektrisk anlegg i leiligheten, datert 11.06.2012.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 13.05.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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

Jan. 17



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0281 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3478381/23992312
Bestilling: C3 2024-05-14 (4) 62

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
663120	200	16.8.2012	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	38	197	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing


Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt
094 515 191
org.nr./fødselsnr.

Gnr 38 bnr 1016
er sammenføyd med
Gnr 38 bnr 197

Doknr: 663120 Tinglyst: 16.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr 38 bnr.197 og 1016 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at allmennheten har følgende varige rettigheter på våre eiendommer

Gangatkomst på areal i reguleringsplan Jarveien 1 - Jarhuset av 12.5.2011 benevnt T1 og T2 slik dette fremgår av vedlagte reguleringsplankart. Adkomstretten er i samsvar med følgende reguleringsbestemmelser:

"Torg felt 1:

Torget er primært avsatt til fotgjengertrafikk og torgaktiviteter. Allmenn ferdsel gjennom torget er ikke tillatt. Det tillates 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede. Torgarealet der parkering ikke er tillatt skal utgjøre minimum 230 m2 og legges i tilknytning til Jarhuset og forretningsinnganger. (...)

Torg felt 2:

Torget skal benyttes til overflateparkering, nedkjørsel til garasjeanlegg, varelevering, sykkelparkering og fotgjengerforbindelser. Arealet skal være åpen for allmenn ferdsel. (...)"

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommene og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Jar den 4/7-12

Sandvika den 4/7. 12

Torkil Røghed

Jarhuset Eiendom AS
(org. nr. 994545191)

Eivind Rasmussen
EIVIND RASMUSSEN

snr. 1-9 og 12, 13, 14 og 15

W. Brumm

Tannlegene Børsum AS
(org. nr 981598075)

snr. 10 og 11



REGULERINGSFORMAL

TEGNFÖRKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

blokkbebyggelse

kjøpesenter under bakken

lekepluss

uteoppholdsareal

bolig/forretning/kontor

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK
INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)**

kjøreveg

kjøreveg felles under bakken

fortau

fortau felles under bakken

torg

gang-/sykkelveg

gang-/sykkelveg felles under bakken

| trase for sporveiforstadsbane u. bakken |

parkeringsplasser under bakken

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

naturrområde



REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR Jarveien 1 - Jarhuset

- detaljert reguleringsplan

PLANEN ER UTARBEIDET AV: **ARCASA arkitekter AS**

SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN OG BYGNINGSLOVEN, PBL2008

KUNNGJØRING OM ILAGSETTING AV PLANARBEID 30.11.2009							
PLAN NUMMER	BEST DOCUMENT	ILLUSTR DOCUMENT	PLANTYPLAS 1. GANG	OFFENTLIGT FRÅ TIL	PLANTYPLAS 2. GANG	KOMM STYRET	STADFESTET
975128	1034675						
1199779	1181220						

KUNNGJØRING OM GODKJENT PLAN

SAKSBEHANDLER
Terttu Kalland

DATO 15.03.2011

Kandala / plandata doppelseites 1 Bærum kommune. Redigert digitalt av GSE

**SÆRLIGE HENSYN TIL LNF, GRØNNSTRUK-
TID I LANDSKABET**

**FOR LANDSKAP ELLER BEVARING AV
NATURLIGT ELLER KULTURMILJØ**

(S 11-8c)

bevaang kulturmiljø

STREKSYMBOLER MV.

plangrense

plangrense under bakken

grease for areallorma

griense in alleanza

အဖွဲ့အစည်းများအတွက်
အကျိုးအမြတ်များ

cc:ccann@ccug.org.au #1-2

bygg, kulde og minner.
 mm som skal bevares

planlagt bebyggelse

avkjørelse

regulert støyskjemm

c=maks gesimshøyde (kore)





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0281 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3478383/23992322
Bestilling: C3 2024-05-14 (4) 63

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
896049	200	25.10.2012	BEGRENSING I RÅDERETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	38	197	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Doknr: 896049 Tingyst: 25.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

BÆRUM KOMMUNE	
VAPD	
INNK.	13/6 - 12
ARKIVNR.	
DOK.NR.	12/109106
SAKSBEH.	

Undertegnede, Jarhuset Eiendom AS, som eier av eiendommen g.nr 38, b.nr 197 i Bærum kommune, erklærer som bindende for seg, senere eiere eller leietagere med dette:

935478715

Rettet av 1.
Steinar Wahlquist

- Bærum kommune, org. nr 974553649, gis rett til å ha liggende hovedvannledning med kummer over eiendommen som vist på tegning AJ-K0800-600-XH-2304. Siste revisjon datert 01.12.2011.
- Bærum kommune gis rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner og fornying av ledningen.
- Det kan ikke, uten samtykke fra Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlig, utføres byggetiltak eller andre arbeider/virksomheter, som kan utsette ledningsanlegget for skade eller vanskeliggjøre fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner eller fornying av ledningen.
- Eventuelle skader som ledningsanlegget påfører eiendommen ved eventuelle senere reparasjonsarbeider, erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.
- Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr. 38, bnr. 197, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, Vann- og avløpsansvarlig.

Bærum kommune 816 - 2012

Erklæring

Jarhuset Eiendom AS
Øistein Pjaaka
Org. nr 994 545 191

Tannlege
Morten Børsum
Spes. i protetik
Jarvn. 1, 1358 JAR
Tlf. 447 67 53 68 72

Org. nr 981.598.075

Dokumentet kan tinglyses

Oslo, den 10.10.12

for DNB Eiendom AS

Sheets

TINGLYST
DOKUMENTNR. 896049
25 OKT. 2012

Erklæringsmal
Kommunale ledninger på privat grunn

Bærum kommune
Vann og avløp - plan



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0281 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3478377/23992292
Bestilling: C3 2024-05-14 (4) 64

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1665	100	20.2.1954	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	17	145	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0281 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3478380/23992307
Bestilling: C3 2024-05-14 (4) 71

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
841241	200	29.10.2010	UTBYGGINGSAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	38	197	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Rett kopi bekreftes:



Doknr: 841241 Tinglyst: 29.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE OM UTBYGGING OG VEDLIKEHOLD AV AREAL FOR LOKK OVER DEL AV JAR STASJONSOMRÅDE

("Avtalen")

mellom

KOLLEKTIVTRANSPORTPRODUKSJON AS ("KTP")

org. nr. 915 070 434

og

JARHUSET EIENDOM AS ("JEAS")

org. nr. 994 545 191

(sammen kalt "Partene")

Rett kopi bekreftes



1 BAKGRUNN

Kollektivtransportproduksjon AS ("KTP") er eier av gnr. 38, bnr. 279, 280 og 524, i Bærum kommune, omfattet av reguleringsplan for Kolsåsbanen av 14. juni 1985 nr. 77. Den del av Jar stasjonsområde som berøres av Avtalen ("Stasjonsområdet"), er vist på kart vedlagt Avtalen som Vedlegg 1 ("Kartet").

Jarhuset Eiendom AS ("JEAS") som er eier av gnr. 38, bnr 197 i Bærum kommune med påstående bebyggelse ("Jarhuset"), ønsker å bebygge deler av luftarealet over Stasjonsområdet med et lokk ("Lokket") for etablering av parkeringsplasser i samsvar med reguleringsplan vedtatt 23 september 2009 ("Planen"). Planen er vedlagt Avtalen som Vedlegg 2. Eiendomsgrensene, Lokkets plassering og størrelse fremgår av Kartet.

Avtalen regulerer Partenes rettigheter og forpliktelser i forhold til den planlagte utbyggingen av Lokket i henhold til Planen.

Kolsåsbanen er i perioden 2009-2010 planlagt rustet opp/ombygget, og banedriften vil i denne perioden ligge nede. Partene har derfor blitt enige om at KTP skal utføre visse forberedende fundamenteringsarbeider for bygging av Lokket over banen, og at disse fundamentene skal overtas av JEAS som beskrevet i Avtalen.

2 BYGGING AV LOKKET/NY GANGBRO

2.1 UTBYGGINGSRETTIGHET OVER SPORTRASE

JEAS skal ha rett til å bygge et lokk over deler av Stasjonsområdet slik dette er inntegnet i Kartet.

Lokket vil i henhold til Planen dekke et areal på ca. 1.127 m² over Stasjonsområdet, fra

der Vollsveien går i bro over sportraseèn til dagens fotgjengerbro.

2.2 KRAV TIL UTFØRELSEN

Dersom JEAS velger å foreta utbyggingen, skal JEAS prosjektere og bygge Lokket i henhold til de krav som følger av Planen, herunder rekkefølgekrav og krav til utformingen av anlegget, samt i henhold til de enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. I tillegg skal utbyggingen tilfredsstille KTPs gjeldende normer slik disse til en hver tid er dokumentert i KTPs levende Teknisk Regelverk, vedlagt Avtalen som Vedlegg 3 ("Teknisk Regelverk").

Dersom Utbyggingen av Lokket medfører behov for nye kabelføringer, oppgradering eller lignende av traseèn, eller nye offentlige/kommunale krav til infrastruktur som vann, kabelnett etc, skal kostnadene ved disse arbeidene godtgjøres KTP av JEAS. Unntatt fra ovenstående er krav foranlediget av KTPs egne arbeider tilknyttet KTPs ordinære oppgradering av sportrasé og stasjon.

En overbygget trasé stiller ekstra krav til brannsikkerhet og rømningsveier. Brannvesenets godkjenning skal innhentes og bekostes av JEAS, og forelegges KTP før byggestart. JEAS er ansvarlig for at Lokket ikke påføres belastninger utover det Lokket er konstruert for og skal ivareta nødvendige forhåndsregler for å unngå skade av enhver art.

JEAS skal i samråd med KTP sørge for 3. partskontroll av de konstruksjoner som ligger inntil og over sportraseèn. KTP kan kreve gjennomført tekniske tester av Lokket og teknisk utstyr i tilknytning til dette. Slike tester kan kreves gjennomført både under oppføringen og etter at Lokket står ferdig med bebyggelse. Kostnader ved gjennomføring av slike tester dekkes av JEAS.

2.3 PLASSERING AV SØYLER

Nødvendige søyler/vegger med fundamenter for Lokket skal bygges på utsiden av sporene. Søylerne/veggene skal plasseres på siden av banetraséen i en avstand (vekk fra sporene) som spesifisert i Teknisk Regelverk.

2.4 NÆRMERE OM UTFØRELSE I ANLEGGSPERIODEN

JEAS skal velge konstruksjons- og byggemetoder som ikke kommer i konflikt med T-bane- og trikkefremføringen, herunder også sikkerheten for passasjerene. Sporveisdriften til KTP skal gå som normalt i anleggsperioden.

JEAS har alene økonomisk ansvar for all nødvendig trafikkomlegging og/eller eventuell stengning av banen i den utstrekning dette blir pålagt av Oslo T-bane Drift (OTD) og/eller Oslo Sporvognsdrift AS, som følge av JEAS' byggearbeider.

Dersom KTP som følge av JEAS' arbeider finner det nødvendig å iverksette tiltak for å ivareta sikkerheten, som ekstra vedlikehold, sikringsvakter, enkeltparkjøring, stans i trafikken, buss for bane etc., skal kostnader i forbindelse med slike tiltak bæres av JEAS.

JEAS ivaretar selv forholdet til eierne av ledninger, kabler og annen infrastruktur som må legges om som følge av JEAS' utbygging.

OTM
W
MS
2

KTP kan ensidig avgjøre om de arbeider som skal utføres av/for JEAS er av en slik art at alternative konstruksjons- og byggemetoder, eventuelt arbeid på nattetid etc, må benyttes.

KTP skal ved mottak av endringsanmodning fra entreprenør eller andre, tilknyttet arbeider JEAS svarer for, umiddelbart videresende denne til JEAS. JEAS skal deretter skriftlig melde tilbake til KTP om JEAS:

- (i) velger å akseptere endringsanmodningen, eller
- (ii) velger å ikke akseptere endringsanmodningen.

JEAS melding til KTP i henhold til ovenstående skal gis uten ugrunnet opphold, og uansett ikke senere enn at KTP rettidig kan melde tilbake til den part som har utstedt endringsanmodningen.

Dersom JEAS velger å akseptere endringsanmodningen skal KTP uten opphold melde til entreprenøren at endringsanmodningen aksepteres.

Dersom JEAS ikke aksepterer endringsanmodningen har KTP ensidig rett til å beslutte at arbeidene skal stanses og at de påbegynte arbeider tilbakeføres som følge av at det var nødvendig å etterkomme endringsanmodningen. Dersom KTP velger å stanse arbeidene, faller Avtalen bort og JEAS skal holde KTP skadesløs for alle berettigete krav som måtte oppstå som følge av stansingen/tilbakeføringen, herunder også erstatning til entreprenøren.

JEAS kan, etter skriftlig aksept fra KTP, foreta mindre endringer i forhold til Teknisk Regelverk, så fremt dette ikke medfører redusert trafiksikkerhet eller utnyttelsesmulighet/kapasitet for tog og passasjerer.

JEAS skal uoppfordret holde KTP løpende orientert om utførelsen av arbeidene, og Partene har gjensidig møterett på byggemøtene.

2.5 MILJØ

JEAS skal påse at miljømessige krav av enhver art blir oppfylt i forbindelse med egne arbeider og installasjoner.

2.6 NY GANGBRO

Lokkarealet skal også fungere som ny atkomst/gangbro til KTPs stasjonsområde, i henhold til de krav som fremgår av Teknisk Regelverk. Den nye atkomsten/gangbroen skal etableres på KTPs eiendom som vist på Kartet (ca 120m²). Dette arealet skal om mulig overdras til JEAS sammen med arealet for etablering av Lokket, alternativt skal det tinglyses en evigvarig bruksrett til fordel for JEAS.

Dersom gangbroen ikke er etablert ved gjenåpningen av Kolsåsbanen, vil KTP løfte tilbake tidligere gangbro. Denne skal i så fall etter krav fra KTP demonteres og fjernes

av JEAS ved etableringen av Lokket. Gangbroen skal opprettholdes til allmenn bruk også under JEAS sine arbeider, frem til denne kan erstattes av annen midlertidig eller permanent gangbro/adkomst.

3 FORBEREDENDE ARBEIDER/FUNDAMENTENE

3.1 GENERELT OM FUNDAMENTENE

I forbindelse med at Kolsåsbanen er planlagt rustet opp/ombygget i perioden 2009-2010 skal KTP utføre forberedende fundamenteringsarbeider for byggingen av Lokket, som skal overtas av JEAS som byggherre, etter ferdigstillelsen.

KTP skal utføre følgende forberedende fundamenteringsarbeider (heretter benevnt "**Fundamentene**"), som grunnlag for den senere utbyggingen av Lokket:

- Bygging av fundamenter for søyler/vegger/støttemurer for Lokket
- Bygging av fundament for støttemur for rampe til plattform mot Oslo
- Utsprengning/skjæring og sikring av skjæring som fundament for Lokket

Fundamentene skal utføres i henhold til omforente tegninger og beskrivelser, og basert på det endelige tilbudet fra den utførende entreprenøren, jf. punkt 3.2.

Vedlagt Avtalen følger som Vedlegg 4 foreløpige tegninger for Fundamentene.

3.2 BESTILLING AV FUNDAMENTENE – TERMINERING AV AVTALEN

JEAS arbeider ved signering av Avtalen med en oppdatering av tegninger og beskrivelser for oppføring av Fundamentene. JEAS er videre i forhandlinger med KTP sine konsulenter og entreprenører om tilbud for levering av Fundamentene i henhold til de oppdaterte spesifikasjonene. KTP skal på bakgrunn av sin rolle tilknyttet levering av Fundamentene bistå JEAS i disse forhandlingene, dog slik at JEAS selv er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet forhandlingene, herunder bruk av konsulenter etc. .

JEAS skal senest innen 14 dager etter mottak av komplett tilbud for oppføring av Fundamentene ("**Tilbudet**") skriftlig melde fra til KTP om tilbudet aksepteres eller ikke. Tilbudet skal være omforent mellom KTP og JEAS, og minimum omfatte komplette spesifikasjoner for Fundamentene, fremdriftsplan, priser og dokumentasjon som viser at alle ansvarsforhold/kontrollfunksjoner er ivarettatt. Tilbudet skal videre omfatte nødvendige arbeider og tilpasninger forårsaket av utsettelse av tiltak som beskrevet nedenfor i punkt 3.3. Tilbudet skal ha vedståelsesperiode på minimum 21 dager.

KTP skal ved mottak av skriftlig aksept fra JEAS i henhold til ovenstående akseptere Tilbudet slik dette er fremsatt av KTPs entreprenører og eventuelle konsulenter. Dersom Tilbudet ikke aksepteres av JEAS, eller at varsel ikke er mottatt innen ovenstående frist, bortfaller Avtalen. Se dog punkt 3.3 hva gjelder arbeider utført frem til dette tidspunkt.

3.3 KRAV OM SÆRLIGE TILPASNINGER FORUT FOR BESTILLING AV FUNDAMENTENE

Partene forventer at det frem til endelig avtale om oppføring av Fundamentene blir inngått som beskrevet ovenfor i pkt. 3.2, vil oppstå behov for tiltak/endringer etc. i KTP sine arbeider som følge av oppføringen av Fundamentene og JEAS eventuelle oppføring av Lokket m.v. (se også punkt 2.2, annet ledd, 2.4 fjerde ledd m.v.).

KTP skal ved mottak av varsel/krav/endringsanmodning eller lignende fra entreprenør eller andre om slike arbeider varsle JEAS om forholdet. JEAS skal deretter skriftlig melde tilbake til KTP om JEAS enten:

- aksepterer kravet/endringen, slik at dette blir utført uavhengig av hvorvidt Tilbudet blir akseptert eller ikke. JEAS er i så fall ansvarlig for enhver kostnad tilknyttet det aktuelle tiltaket. Kostnadene skal dekkes løpende, og forfaller til betaling ved påkrav.

Eller

- avslå kravet/endringen, men da slik at de aktuelle arbeider skal omfattes av Tilbudet, eventuelt utføres ved JEAS sin oppføring av Lokket m.v.

JEAS sitt ansvar for kostnader til arbeider utført i samsvar med dette punkt består uendret ved et eventuelt bortfall av Avtalen i henhold til punkt 2.4 og 3.2.

JEAS melding til KTP i henhold til ovenstående skal gis uten ugrunnet opphold, og uansett ikke senere enn at KTP rettidig kan melde tilbake til den part som har utstedt varselet/kravet/endringsanmodningen.

4 BYGGING AV RAMPE

I forbindelse med bygging av Lokket skal JEAS rive, prosjektere, søke om, etablere og bygge en ny rampe ("Rampen") som skal erstatte eksisterende gangvei, slik som beskrevet i Planen (Vedlegg 2) og avmerket i Kartet (areal **X + Y**). Atkomst til plattform mot Oslo skal tilfredsstillende krav til atkomster for Hafslund (netteier) og KTP, jf. Teknisk Regelverk.

5 EIENDOMSRETT OG BRUKSRETT TIL LOKK OG RAMPE

Lokket skal så fremt det er mulig skilles ut med eget gårds- og bruksnummer, for JEAS kostnad. Søknad om kart- og delingsforretningen skal godkjennes av KTP før den sendes til plan- og bygningsmyndighetene. Dersom slik utskillelse ikke er mulig, skal KTP bidra til at JEAS rettigheter til Lokket sikres, og som et minimum skal det tinglyses en evigvarende og vederlagsfri bruksrett til eiendommen til fordel for JEAS.

Kartet viser byggegrenser for Lokket (ca 1.127m²). Lokkets innvendige himling (rett over sportraseén) utgjør grensen mot Jar stasjon (luftrommet mellom Lokket og Jar stasjon utgjør slik sett en del av Jar stasjon).

KTP og deres leverandører skal ha en evigvarende og vederlagsfri tinglyst bruksrett til Lokket/atkomstveien, slik at den fungerer som tilfredsstillende atkomst for reisende og driftspersonell til Jar stasjon.

0 Pa
for DUS
5

JEAS skal i tilnytnng til arbeidene med Rampen og Lokket opparbeide parkeringsplasser for KTP på arealet avmerket som areal Z på Kartet.

JEAS skal ha eiendomsretten til den del av Rampen som er avmerket som areal X på Kartet, som nevnt under punkt 4 hvilket inngår i parsell A, og skal ha det fulle vedlikeholdsansvaret for denne delen. Eiendomsgrensen i forhold til KTPs eiendom fremgår av Kartet. KTP skal ha en tinglyst evigvarende og vederlagsfri bruksrett til Rampen, slik at Rampen til enhver tid skal kunne fungere som atkomst til perrongen for passasjerer samt driftspersonell/leverandører (inkludert Hafslund).

KTP skal fritt kunne bruke søyle- og veggflater på Rampen og Lokket (mot stasjonen) til informasjon, reklame eller utstyr. Installasjoner skal KTP skal ha eiendomsrett og vedlikeholdsplikten til i henhold til dette.

JEAS skal ha rett til å bekoste, men vederlagsfritt plassere, inntil ca 20 m² med profilering for JEAS og deres samarbeidspartnere på nevnte arealer. KTP skal bestemme hvor utstyret og reklame/profileringsmaterialet skal plasseres på de aktuelle søyle- og veggflater.

6 OVERDRAGELSE AV GRUNN

6.1 PARSELLERNE

JEAS skal ha rett til å bygge garasjeanlegg og næringsarealer mv i henhold til Planen på en parsell av KTPs eiendom inntegnet på Kartet ("**Parsell A**"). Dette arealet, som foreløpig er beregnet til ca 528 m², skal fradeles og overdras til JEAS.

I tillegg skal JEAS overta en parsell av KTPs eiendom foran Jarhuset, samt arealer til parkering, tilkomst og torg, foreløpig beregnet til ca 853 m² ("**Parsell B**"). Parsell B er inntegnet på Kartet. Parsell A og Parsell B omtales i det følgende samlet som "**Parsellene**".

Arealet som etableres på Lokket anslås til ca 1.127 m², og skal etter at Lokket er etablert eies av JEAS.

JEAS skal besørge og bekoste kart- og delingsforretning, med nødvendig medvirkning fra KTP.

Dersom fradeling og overdragelse av Parsellene/arealet helt eller delvis ikke lar seg gjennomføre, skal JEAS alternativt sikres ved en evigvarende og vederlagsfri tinglyst bruksrett til disse, eventuelt gjennom en vederlagsfri evigvarende tinglyst leieavtale til Parsellene/arealet. Manglende fradeling som beskrevet i dette punkt gir ikke rett til endringer av Vederlaget, slik dette er beskrevet i punkt 8.

6.2 PARSELLENES TILSTAND

Parsellene overtas i den stand som de var ved JEAS forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangelsvurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse

prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- Dersom KTP ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under Avtalen.
- Dersom KTP ikke har oppfylt sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 litra b).
- Dersom KTP har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 litra a).

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette JEAS.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Parsellene (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt Avtalene og/eller fremlagt av KTP i forbindelse med transaksjonen, så har KTP opplyst at KTP ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at KTP bare svarer for eventuelle feil som KTP selv likevel var kjent med.

Eventuelle uriktige angivelser av Parsellenes arealer skal ikke under noen omstendighet kunne gi JEAS grunnlag for mangelskrav.

Reguleringen i dette punkt er av Partene hensyntatt ved fastsettelse av Vederlaget.

6.3 BEGRENSNINGER I MANGELSANSVARET

Parsellene og utbyggningsretten til Lokket omtales i det følgende samlet som "**Kjøpsobjektet**".

JEAS kan ikke fremme noen form for krav overfor KTP, tilknyttet forhold JEAS ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin gjennomgåelse av Kjøpsobjektet før signering av Avtalen.

JEAS taper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom JEAS ikke innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir KTP melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor KTP kan av JEAS uansett senest finne sted 1 år etter Overtakelse, eller at Kjøpsobjektet har blitt tiltrådt dersom dette skjer tidligere.

KTP kan av JEAS ikke gjøres erstatningsansvarlig for indirekte tap (jf. prinsippene i avhendingsloven § 7-1 (2)).

7 OVERTAKELSE AV KJØPSOBJEKTET

Kjøpsobjektet skal overtas av JEAS 30 dager etter at JEAS har fremmet skriftlig påkrav til KTP ("**Overtakelse**").

DFM *MS* *7*

KTP kan dog kreve Overtakelse på et tidligere tidspunkt dersom JEAS har solgt mer enn 60 % av boligarealene i utbyggingsprosjektet planlagt for Lokket og Parsellene så fremt rammetillatelse som forutsatt i punkt 20 er innvilget.

Overtakelse skal gjennomføres selv om ikke Kjøpsobjektet er sikret gjennom fradeling eller tinglysning av relevante rettigheter.

8 VEDERLAG – LOKKET/PARSELLENE OG FUNDAMENTENE

8.1 VEDERLAGET – LOKKET OG PARSELLENE

Det er for Kjøpsobjektet avtalt et vederlag på kr 5.000.000,- ("Vederlaget"). Dersom JEAS oppnår en større utnyttelse enn 4.180 m² BRA bolig- og næringsareal, skal Vederlaget oppreguleres forholdsmessig, med basis i en godkjent utnyttelse lik 3.800 m² BRA. Oppregulering av Vederlaget i henhold til foranstående skal tilsvarende foretas dersom JEAS etter Overtakelse og innen en periode på 6 år regnet fra Overtakelse oppnår en godkjent utnyttelse større enn 4.180 m² BRA.

I tillegg til regulering som beskrevet ovenfor, skal Vederlaget justeres i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Reguleringen skal skje med basis i indeksen pr. 15. september 2009, frem til sist kjente indeks på oppgjørstidspunktet.

8.2 FUNDAMENTENE

JEAS skal betale alle kostnader og utgifter til KTP for oppføringen av Fundamentene som skal overtas av JEAS etter ferdigstillelsen. I tillegg til de faktiske entreprenør- og prosjekteringskostnadene, skal det også beregnes et påslag til KTP på 13 %. Ved endelig fakturering av kostnadene skal KTP fakturere nettokostnad, samt påslag, tillagt merverdiavgift. Vederlaget for entreprisetjenestene tilknyttet Fundamentene skal JEAS betale uavhengig av om Lokket senere blir bygget av JEAS.

9 OPPGJØR – FORFALL

9.1 OPPGJØR VEDERLAGET

Vederlaget betales i sin helhet per Overtakelse, jf. punkt 7.

9.2 OPPGJØR – FUNDAMENTENE

Vederlaget for entreprisetjenestene tilknyttet Fundamentene skal av JEAS forskuddsbetales til KTPs konto nr. 6005.05.73500 i henhold til en av Partene omforent betalingsplan basert på periodisert budsjett. Avvik mellom de faktisk påløpte kostnader og det forskuddsbetalte beløp avregnes ved utløp av hver betalingsperiode.

9.3 FORSINKELSESENTER

Ved forsinket betaling av forpliktelser i henhold til Avtalen svares rente etter lov av

OTFM 7. AUS 4

17.12.76 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven) fra fristens utløp og til betaling skjer.

10 OMKOSTNINGER

JEAS bærer alle kostnader i forbindelse med gjennomføringen av Avtalen. Det gjelder også alle offentlige avgifter/ gebyrer og krav som prosjektet måtte utløse. Omkostningene kan faktureres av KTP etter hvert som de blir pådratt.

11 PLANER, TEGNINGER, UNDERSØKELSER OG ANNET MATERIELL

JEAS skal ha vederlagsfri tilgang til KTPs planer, tegninger, undersøkelser og annet materiell som KTP innehar og som er nødvendig for JEAS planlegging og utbygging av Lokket, dog mot betaling for tid brukt på fremskaffing og kopiering osv.

Faller Avtalen bort plikter JEAS vederlagsfritt å tilbakelevere til KTP alt materiell som er utarbeidet i forbindelse med utbyggingen av Lokket.

12 FORSIKRING - ANSVAR

JEAS etablerer og dekker nødvendige forsikringer for utbyggingen av Lokket, herunder ansvarsforsikring for skader som måtte forvoldes av JEAS anleggsvirksomhet. KTP skal på forhånd forelegges kopi av slike forsikringsavtaler som JEAS eller hans entreprenører, er forpliktet til å ha.

Den/de entreprenør(er) som skal medvirke ved byggingen av Lokket skal ha de nødvendige forsikringer i forhold til omfang og risiko av de arbeider som skal utføres. Disse skal uoppfordret overleveres til KTPs kontaktperson for Avtalen forut for oppstart av arbeidene.

KTP er i anleggsperioden ansvarlig overfor JEAS, tilsvarende som overfor enhver annen skadelidende, for eventuelle skader som måtte oppstå på annen manns eiendom, når skaden skyldes KTPs virksomhet (for eksempel ved avsporing, brann og lignende), i den utstrekning skaden ikke dekkes av den skadelidende sin ordinære forsikring. JEAS' konstruksjoner skal utformes slik at skader ved slike uønskede hendelser minimaliseres.

Eventuell skade på personer eller eiendom i anleggsperioden, som forårsakes av JEAS, eller andre som opptrer på vegne av JEAS, er JEAS' ansvar.

13 FREMDRIFT/FERDIGSTILLELSE

JEAS skal starte prosjekteringsarbeidet snarest mulig etter at Avtalen er undertegnet av begge parter.

JEAS skal sende inn utarbeidet bebyggelsesplan til Bærum kommune snarest mulig og senest seks måneder etter at Avtalen er undertegnet av begge parter. JEAS skal deretter og senest innen seks måneder etter mottatt godkjent bebyggelsesplan sende inn søknad

ØFM 2. 9. 1976

om rammetillatelse. Dersom søknad om rammetillatelse som forutsatt i punkt 20 ikke er sendt innen denne fristen, bortfaller Avtalen hva gjelder overtakelse av Kjøpsobjektet.

13.1 OVERTAKELSE AV FUNDAMENTENE

JEAS skal løpende overta Fundamentene etter hvert som disse oppføres. KTP skal varsle JEAS når overtakelse skal finne sted, med 4 ukers forhåndsvarsel. JEAS skal overta Fundamentene slik de er og skal etter overtakelsen ha det hele og fulle ansvaret for Fundamentene, herunder utbedrings og vedlikeholdsplikt. Avhendingsloven gjelder ikke mellom partene ved overtakelsen av Fundamentene.

KTP overdrar ved ferdigstillelsen, så fremt JEAS har oppfylt sine forpliktelser til betaling, sine rettigheter under entrepriseavtalene tilknyttet Fundamentene, herunder retten til å kreve retting etc, til JEAS. Ethvert krav JEAS måtte ha tilknyttet oppføringen av Fundamentene skal etter dette rettes mot de aktuelle entreprenører, og er KTP uvedkommende.

Dersom Avtalen bortfaller i henhold til punkt 20, overtar KTP eiendomsretten til Fundamentene slik de står uten at JEAS kan kreve noen form for kompensasjon.

13.2 BYGGINGEN AV LOKKET

JEAS skal varsle KTP om forventet tidspunkt for ferdigstillelse av arbeidene med Lokket senest 4 uker før ferdigstillelse finner sted. Ved ferdigstillelsen av Lokket skal det holdes en befaring der begge parter er til stede. Fra KTP skal Infrastrukturenheten Forvaltning T-bane ("IE") delta. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres av begge parter. I protokollen skal KTP angi eventuelle skader og mangler ved arbeidene i henhold til de krav som er stillet i Avtalen.

Dersom JEAS ikke er enig i at det foreligger skade/mangel skal dette også noteres i protokollen.

Eventuelle omforente skader/mangler skal umiddelbart utbedres av JEAS. Dersom JEAS ikke utbedrer skader/mangler som JEAS er ansvarlig for umiddelbart etter at KTP har påvist disse, kan KTP utbedre skader/mangler for JEAS regning.

JEAS utbedringsplikt gjelder også etter at lokket er ferdigstilt.

14 ANSVAR ETTER FERDIGSTILLELSE – DRIFT/VEDLIKEHOLD

Ulemper eller skader, herunder i form av støy, vibrasjoner og lignende, som påføres Lokket og andre byggverk/tiltak, og som skyldes ordinær drift og vedlikehold av eiendommen til KTP, herunder drift av banene, er KTP uvedkommende.

JEAS har som eier det fulle drifts- og vedlikeholdansvaret for Lokket, den del av Rampen som er angitt i Kartet som areal X, jf. punkt 5, og egne installasjoner. Herunder er JEAS ansvarlig for at gangbro/gangvei over Lokket, samt den del av Rampen som er angitt i Kartet som areal X, rengjøres, ryddes for snø m.v. i henhold til den enhver tid gjeldende KTP-standard.

OTM JH MIS h
10

Dersom det oppstår skader m.v. ved Lokket og/eller installasjoner som JEAS er ansvarlig for, og disse kan medføre ulemper eller fare for KTPs virksomhet, skal disse utbedres umiddelbart av JEAS. I motsatt fall kan forholdene utbedres av KTP for JEAS's regning.

KTP skal vedlikeholde overflaten på de deler av Fundamentene som KTP kan benytte til installasjoner m.v. i henhold til avtalens punkt 5.

15 PLIKT TIL RYDDING/SIKRING FERDIGSTILLELSE

JEAS sine arbeidere tilknyttet oppføring av Lokket, herunder også Rampen, skal fullføres i henhold til en av partene omforent fremdriftsplan, dog uansett senest innen 12 måneder etter byggestart (eventuell bebyggelse av Parsell B ikke inkludert). Dersom JEAS har igangsatt slike arbeidere, og disse ikke er fullført innen den i fremdriftsplanen angitte fristen, svarer JEAS dagbot til KTP på NOK 10.000,-.

Dersom Avtalen bortfaller etter at Fundamentene med tilhørende installasjoner er påbegynt, skal KTP for JEAS sin regning besørge opprydding og tilbakeføring slik at disse er sikre i forhold til allmennhetens bruk/tilgang, og for øvrig fremstår som ferdig bearbeidet.

16 SIKKERHETSSTILLELSE

16.1 GARANTI TILKNYTTET TILBAKEFØRING AV FUNDAMENTENE

JEAS stiller innen 14 dager etter signering av Avtalen selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av KTP godkjent garanti, for et beløp oppad begrenset til NOK 200.000,- for riktig og rettidig oppfyllelse av JEAS' forpliktelser til betaling av kostnader påløpt i forbindelse med tilbakeføring av Fundamentene i henhold til Avtalens punkt 15.

Garantien skal tilbakeleveres til JEAS på tidspunktet for overtakelse av Kjøpsobjektet.

16.2 VILKÅR FOR OPPSTART AV ARBEIDER/SIKKERHET FOR FERDIGSTILLELSE

Senest 14 dager før oppstart av arbeidene tilknyttet oppføring av Lokket og Rampen, jf. punkt 7, skal JEAS fremlegge en for KTP tilfredsstillende dokumentasjon på:

- (1) Entreprenøravtale med gjennomføringsgaranti
- (2) Fullfinansiering av prosjektet (minimum Lokket og Rampen)

Ovennevnte samt det innbetalte Vederlag utgjør KTPs sikkerhet for ferdigstillelse av Lokket og Rampen.

KTP skal ha rett til å fremme eventuelle krav direkte mot JEAS entreprenør for Lokket og Rampen. JEAS er ansvarlig for at KTP medtas som berettiget under de garantier som stilles av entreprenøren.

16.3 DOKUMENTASJON TILKNYTTET VEDERLAGET

Senest 14 dager før Overtakelse av Kjøpesobjektet, jf. punkt 7, skal JEAS fremlegge en for KTP tilfredsstillende dokumentasjon på JEAS finansielle evne til å utbetale Vederlaget.

17 TINGLYSING AV AVTALEN

Avtalen skal tinglyses på eiendommen for banetraséen på det aktuelle parti som omfattes av Lokket mellom Jar stasjon og Vollvei-broen (gnr. 38, bnr. 279-280 i Bærum kommune), og dernest på Lokket så snart dette eventuelt er fradelt og registrert som egen enhet i grunnboken. JEAS besørger og bekoster tinglysingen.

18 SAMARBEIDS- OG TAPSBEGRENSNINGSPLIKT

Partene er forpliktet til å bidra positivt til at Avtalen kan gjennomføres snarest mulig.

Partene har videre en alminnelig tapsbegrensningsplikt i forhold til kostnader og tap den annen Part måtte pådra seg som følge av gjennomføring av nærværende Avtale.

19 KONTAKTPERSONER

Partene har utnevnt en kontaktperson som er informasjonsansvarlig for alle hendelser vedrørende lokkutbyggingen.

For JEAS: Jarhuset Eiendom AS
Attn: Jostein Vågslid
Jarveien 1
1358 Jar
Tlf. 9087 1450
Epost: pico@telefiber.no

For KTP: Kollektivtransportproduksjon AS
Attn: Peter Michael Steckmest
Postboks 2857 Tøyen
0608 Oslo
Tlf.: 90 69 66 69
Epost: pms@ktpas.no

20 FORUTSETNINGER

Dersom Kjøpsobjektet ikke er overdratt til JEAS innen 5 år etter inngåelsen av denne Avtale, jf. punkt 7, bortfaller Avtalens forpliktelser hva gjelder kjøp av Kjøpsobjektet bort. Bortfall av Avtalen skal imidlertid være uten betydning for JEAS' plikt til å betale for etableringen og eventuell tilbakestilling av Fundamentene slik dette er bestemt i Avtalen.

Grunnlaget for JEAS søknad om rammetillatelse følger Avtalen som Vedlegg 5. JEAS kan ikke foreta vesentlige endringer i grunnlaget for søknaden uten etter skriftlig samtykke fra KTP.

21 TVISTELØSNING

Enhver tvist vedrørende Avtalen skal Partene søke løst i minnelighet ved forhandlinger.

Oppnås ikke enighet gjennom en skriftlig avtale mellom Partene i løpet av 30 dager etter at en Part skriftlig har innkalt til møte for slike forhandlinger, kan hver av Partene kreve at tvisten avgjøres ved voldgift i Oslo i samsvar med reglene i lov om voldgift av 14. mai 2004 nr 25. Voldgiftsretten skal bestå av tre voldgiftsmenn. Hver av partene oppnevner en voldgiftsmann og disse oppnevner rettens formann.

En Part plikter å oppnevne voldgiftsmann senest 30 dager etter anmodning fra den andre Part. I mangel av enighet om oppnevning innen 30 dager, skal dommer oppnevnes av Oslo Tingrett i henhold til lov om voldgift §13 fjerde ledd. Voldgiftsbehandlingen og voldgiftsrettens avgjørelse er underlagt taushetsplikt.

Rett kopi bekreftes

22 VEDLEGG

Denne avtale har følgende Vedlegg:

- 1) Kart over Jar stasjonsområde med byggeplaner ("Kartet")
- 2) Reguleringsplan vedtatt 23. September 2009 ("Planen")
- 3) KTPs tekniske regelverk oppdatert per tidspunkt for signering av Avtalen (CD)
- 4) Tegninger/beskrivelser tilknyttet oppføring av Fundamentene
- 5) Grunnlag for søknad om rammetillatelse
- 6) Firmaattest for KTP AS
- 7) Firmaattest for Jarhuset Eiendom AS



23 SIGNATUR

Denne avtalen er underskrevet i to eksemplarer, hvorefter Partene beholder hvert sitt eksemplar.

Dato: 10/11-09

Kollektivtransportproduksjon AS
CATO HELLESTAD

Dato: 6/11-2009

Jarhuset Eiendom AS
JOSTEIN VÅGSLID



Statens kartverk Tinglysning
3507 Hønefoss
Att.: Tinglysning - fast eiendom



Vår ref: 393527/104076

Deres ref: 4084210

Oslo, 4. oktober 2010

Saksansvarlig advokat: Trond Sanfelt

KOMMUNE 0219 BÆRUM – GNR 38 BNR 279

Vi viser til Deres brev av 8.9.2010 (ref.nr 4084210) hvor avtale mellom Kollektivtransportproduksjon AS og Jarhuset Eiendom AS ble returnert.

I brevet ble det opplyst at avtalen fremstår som uklart og at det derfor er usikkert hvordan dokumentet skal føres inn i grunnboken. Selv om avtalen ved første øyekast kan virke kompleks, gir den klart uttrykk for stiftelse av rettigheter i en bestemt eiendom. Dette skal vi redegjøre for i det følgende:

Avtalens punkt 2: rett til å bygge på fast eiendom

I avtalens punkt 2 gis Jarhuset Eiendom AS (JEAS) en rett til å bygge et lokk over stasjonsområdet på Jar. Det fremgår klart av beskrivelsen av "Stasjonsområdet" i avtalens punkt 1 og henvisning det vedlagte kartet at denne rettigheten gjelder eiendommen gnr 38 bnr 279 i Bærum kommune. Det fremgår videre klart av avtalen at det er Jarhuset Eiendom som skal være rettighetshaver til denne rettigheten.

Avtalens punkt 6: rett til å erverve deler av eiendom

I avtalens punkt 6 gis Jarhuset Eiendom AS rett til å bygge garasjeanlegg og næringsarealer på et nærmere bestemt område fastsatt i vedlagt kart som parsell A.

I punkt 6 er det videre fastsatt parsell A og arealet benevnt parsell B i det vedlagte kart, skal overdras til Jarhuset Eiendom AS. Det fremgår av kartet at både parsell A og parsell B ligger på eiendommen gnr 38 bnr 279 i Bærum kommune.

Da gårds- og bruksnummer ikke klart fremkommer på kartet som er vedlagt avtalen, vedlegges her utsnitt av grunnkart og reguleringskart fra Bærum kommune som hjelpedokumenter for tinglysningen. På disse kartene er gnr 38 bnr 279 uthevet med gul bakgrunnsfarge.

Avtalen gir således Jarhuset Eiendom AS nærmere angitte rettigheter til å bygge på fast eiendom tilhørende Kollektivtransportproduksjon AS. Den gir videre Jarhuset Eiendom AS rett til å erverve deler av nevnte eiendom. Både utbyggingsretten og overdragelsen er rettigheter som har fast eiendom som sin gjenstand og således kan tinglyses i henhold til tinglysningsloven § 12.

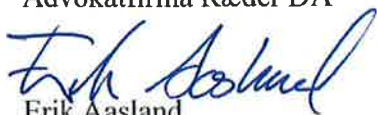
Utbyggingsretten og retten til å erverve deler av eiendommen innebærer en heftelse i Kollektivproduksjon AS' eiendom gnr 38 bnr 279 i Bærum kommune til fordel for Jarhuset Eiendom AS. Det må derfor være klart at avtaledokumentet kan tinglyses som en heftelse på den nevnte eiendom med Jarhuset Eiendom AS som rettighetshaver.

Det bemerkes for øvrig at de nevnte rettighetene i eiendom tilhørende Kollektivtransportproduksjon AS er av stor økonomisk interesse for Jarhuset Eiendom AS da disse knytter seg til et omfattende utbyggingsprosjekt der Jarhuset Eiendom AS foretar betydelige investeringer. Det er derfor viktig for Jarhuset Eiendom AS å få sikret rettsvern for sine rettigheter i disse eiendommene overfor eventuelle tredjemenn.

Hva gjelder avtalens øvrige bestemmelser, gjelder disse hovedsakelig regulering av gjennomføring av retten til utbygging og retten til å erverve deler av eiendommen, samt bestemmelser om oppgjør osv. Dette er bestemmelser som nærmere angir hvilke forutsetninger utbyggingsretten og retten til å erverve deler av eiendommen er gitt under og kan derfor ikke skilles fra disse.

Jarhuset Eiendom AS fastholder med dette kravet om tinglysning av vedlagte avtale mellom Kollektivtransportproduksjon AS og Jarhuset Eiendom AS av 10.11.2009, og imøteser retur av tinglyst dokument.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Ræder DA

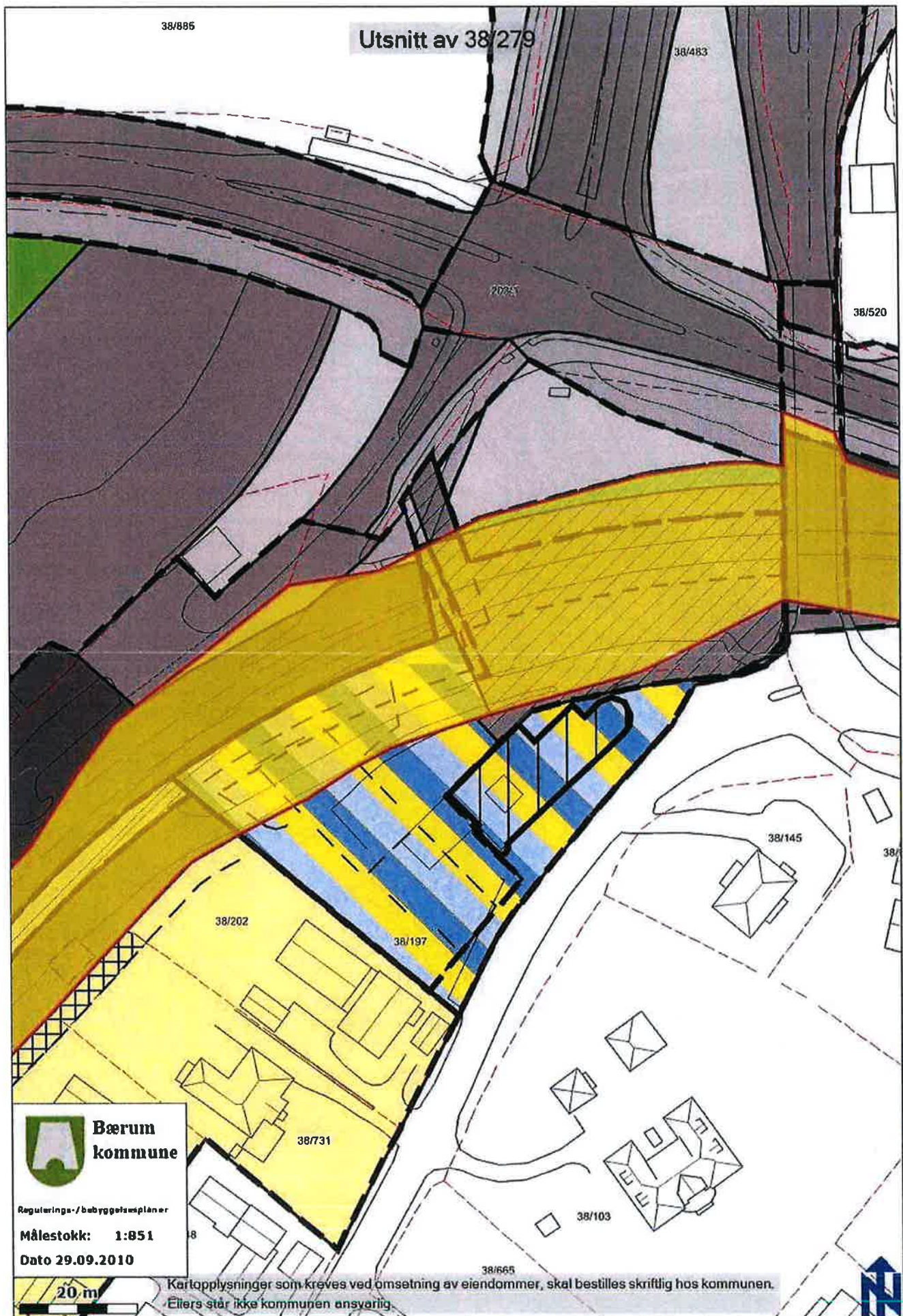


Erik Aasland
Advokat

Vedlegg:

- Originalt avtaledokument
- Grunnkart
- Reguleringskart







Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0281 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3478382/23992317
Bestilling: C3 2024-05-14 (4) 68

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
719792	200	4.9.2012	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	38	197	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

2688 061

ERKLÆRING

Doknr: 719792 Tinglyst: 04.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. BAKGRUNN

Kollektivtransportproduksjon AS, org. nr. 915 070 434, ("KTP") eier eiendommene gnr. 38, bnr. 279, 524 og 1017, i Bærum kommune. Bnr. 279 og 524 omfatter arealer til sportraseé og stasjonsområder. Bnr. 1017 er en anleggseiendom omfattende deler av sportraseén.

Jarhuset Eiendom AS, org. nr. 994 545 191, ("JEAS") og Tannlegene Børsum AS, org. nr. 981598075, eier eiendommene gnr. 38, bnr 197 og bnr. 1016 i Bærum kommune. Disse eiendommene er under sammenføring.

De ovennevnte eiendommene er avmerket på kart vedlagt denne erklæringen som vedlegg 1.

JEAS er ved særlig avtale gitt rett til å bygge og ha liggende et lokk ("Lokket") over den del av KTP sin eiendom som er fradelt med gnr. 38, bnr. 1017 ("Anleggseiendommen"). Rettigheten omfatter også rett til å ha plassert bærende søyler/vegger med fundamenter ned på Anleggseiendommen. Lokket omfatter også gangbro over banetraseen til bruk for allmennheten ("Gangbroen").

Det er fra stasjonsområdet på KTP sin eiendom gnr. 38, bnr. 279 og opp over JEAS sin eiendom anlagt en gangvei til bruk for allmennheten ("Rampen"). Rampen er delvis anlagt på eiendommen gnr. 38, bnr. 279 – eiet av KTP – og delvis på eiendommen gnr. 38, bnr. 1016 eiet av JEAS.

Lokket, Gangbroen og Rampen er inntegnet på kart vedlagt Erklæringen som vedlegg 2.

Partene er enige om rettigheter og plikter tilknyttet bruk, drift og vedlikehold av de ovenfor nevnte installasjoner som følger:

2. EIERSKAP OG BRUKSRETT TIL LOKKET, RAMPEN M.M.

Lokket, inkludert Gangbroen, samt bærende søyler og vegger som omtalt ovenfor, er eiet av JEAS. Eiendomsretten omfatter Lokkets innvendige himling (rett over sportraseén), slik at denne utgjør grensen mot Jar stasjon (luftrommet mellom Lokket og Jar stasjon utgjør slik sett en del av Jar stasjon).

JEAS eier den del av Rampen som er etablert innenfor Eiendommen gnr. 38, bnr. 1016.

KTP og deres kunder og leverandører skal ha en evigvarende og vederlagsfri tinglyst bruksrett til Lokket/atkomstveien, Gangbroen og Rampen, slik at disse fungerer som tilfredsstillende atkomst for allmennheten generelt, og reisende og driftspersonell til Jar stasjon spesielt.

Atkomst over Rampen frem til plattform mot Oslo skal tilfredsstillende krav til atkomster for Hafslund (netteier) og KTPs gjeldende normer slik disse til en hver tid er dokumentert i KTPs levende Teknisk Regelverk ("Teknisk Regelverk").

3. SÆRLIG OM SØYLE- OG VEGGFLATER

KTP skal fritt kunne bruke søyle- og veggflater på Rampen og Lokket (mot stasjonen) til informasjon, reklame eller utstyr. KTP skal ha eiendomsrett og vedlikeholdsplikten til enhver installasjon montert i henhold til dette.

JEAS skal på de samme arealene ha rett til vederlagsfritt å plassere inntil ca 20 m² med profilering for JEAS og deres samarbeidspartnere. KTP skal bestemme hvor utstyret og reklame/profileringsmaterialet skal plasseres på de aktuelle søyle- og veggflater.

Arealene omfattet av dette punkt er avmerket på kart vedlagt Erklæringen som vedlegg 3.

4. DRIFT/VEDLIKEHOLD AV LOKKET, GANGBROEN, RAMPEN M.V.

4.1 Generelt

JEAS har som eier det fulle drifts- og vedlikeholdsansvaret for Lokket og Gangbroen inkludert innvendig himling og bærende søyler/vegger med fundamenter, Rampen slik denne er avmerket på Vedlegg 2, samt egne installasjoner av enhver art.

Som del av driftsansvaret skal JEAS påse at Gangbroen/gangvei over Lokket, samt Rampen, rengjøres, ryddes for snø m.v. i henhold til den enhver tid gjeldende KTP-standard.

Dersom det oppstår skader m.v. ved Lokket, Gangbroen, Rampen og/eller installasjoner som JEAS for øvrig er ansvarlig for, og disse kan medføre ulemper eller fare for KTPs virksomhet, skal disse utbedres umiddelbart av JEAS. I motsatt fall kan forholdene utbedres av KTP for JEAS's regning.

KTP skal vedlikeholde overflaten på de deler av fundamentene som KTP kan benytte til installasjoner m.v. i henhold til ovenstående punkt 3.

Partenes drifts- og vedlikeholdsarbeid skal som et minimumskrav utføres i samsvar med de krav som til enhver tid følger av Teknisk Regelverk.

KTP kan med saklig grunn kreve gjennomført 3. partskontroll av de konstruksjoner som ligger inntil og over sportraseén. Kostnader ved gjennomføring av slike tester dekkes av JEAS.

4.2 Særlig om arbeider i og over sportraseen

JEAS skal i sitt vedlikeholdsarbeide velge konstruksjons- og byggemetoder som ikke kommer i konflikt med T-bane- og trikkefremføringen, herunder også sikkerheten for passasjerene. Sporveisdriften til KTP skal gå som normalt i perioder med arbeider på og/eller under Lokket.

JEAS er ansvarlig all nødvendig trafikkomlegging og/eller eventuell stengning av banen i den utstrekning dette blir pålagt av Oslo T-bane Drift ("OTD") og/eller Oslo Sporvognsdrift AS som følge av JEAS' arbeider.

Dersom KTP som følge av JEAS' arbeider finner det nødvendig å iverksette tiltak for å ivareta sikkerheten, som ekstra vedlikehold, sikringsvakter, enkeltsporkjøring, stans i trafikken, buss for bane etc., skal kostnader i forbindelse med slike tiltak bæres av JEAS.

JEAS ivaretar selv forholdet til eierne av ledninger, kabler og annen infrastruktur som må legges om som følge av JEAS' arbeider.

KTP kan ensidig avgjøre om de arbeider som skal utføres av/for JEAS er av en slik art at alternative konstruksjons- og byggemetoder, eventuelt arbeid på nattetid etc, må benyttes.

5. FORHOLDET TIL KTPS DRIFT

Ulemper eller skader, herunder i form av støy, vibrasjoner og lignende, som påføres Lokket og andre byggverk/tiltak, og som skyldes ordinær drift og vedlikehold av eiendommen til KTP, herunder drift av banene, er KTP uvedkommende.

6. TINGLYSNING

JEAS besørger og bekoster tinglysing av denne Erklæringen på gnr. 38, bnr. 197 etter sammenføyning og 1017.

Oslo/Bærum den

14 juli 12

KOLLEKTIVTRANSPORTPRODUKSJON AS

JARHUSET EIENDOM AS

[Signature]

[Signature]

Tannlegene Børsum AS samtykker i at nærværende avtale tinglyses på eiendommen gnr 38 bnr 197.

TANNLEGENE BØRSUM AS

4/7.12 *[Signature]*

19.06.12

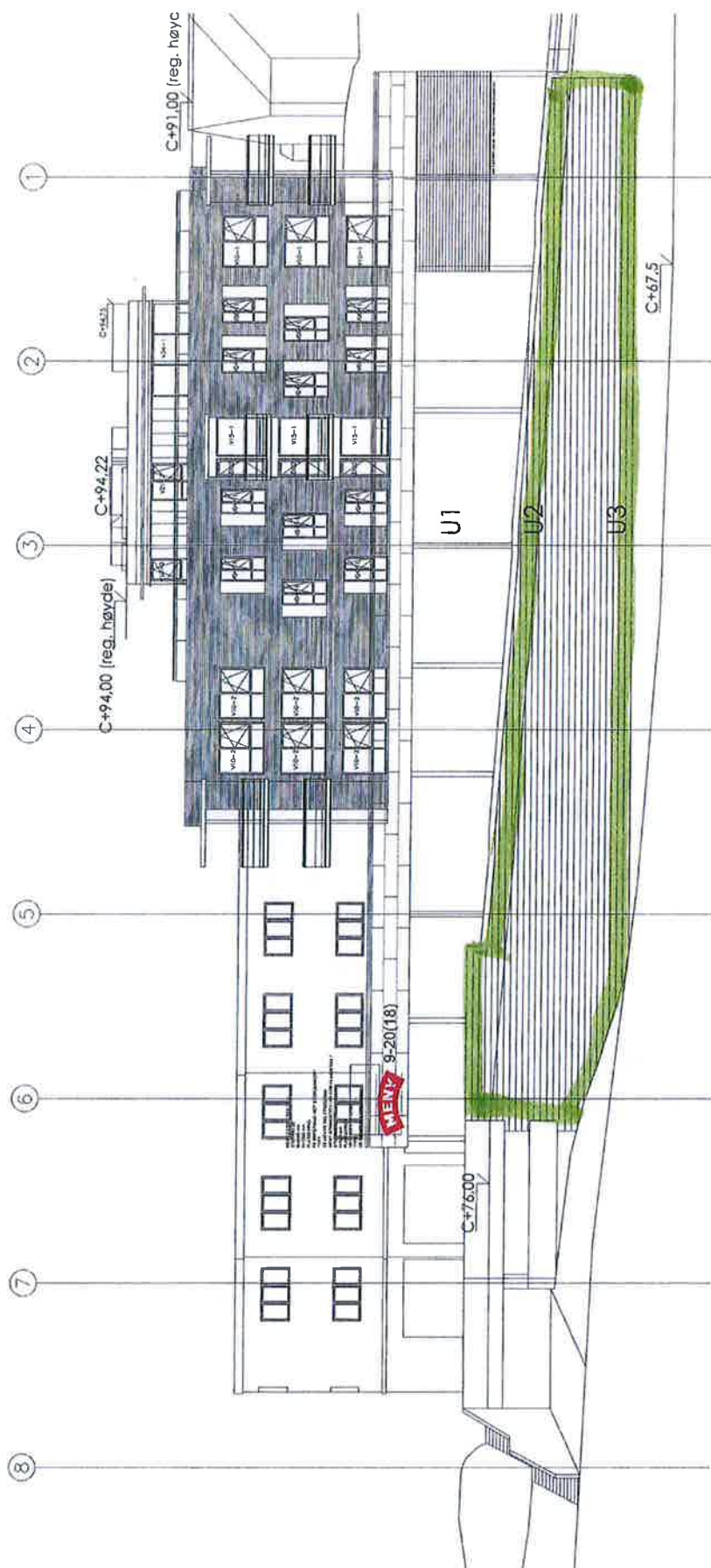
GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

VED LEGG 1.





VEDLEGG 3



EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0281 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3478378/23992297
Bestilling: C3 2024-05-14 (4) 76

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303291	100	23.8.1959	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	38	98	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0281 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3478379/23992302
Bestilling: C3 2024-05-14 (4) 77

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
640884	200	1.9.2009	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	38	197	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Doknr: 640884 Tinglyst: 01.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**AVTALE****mellom****Sameiet Jarhuset** (selger)
(org.nr: ikke reg.)**og****Tannlegene Børsum AS** (kjøper)
(org.nr: 981 598 075)**om kjøp av andel av sameiets fellesareal****1. Areal**

Sameiet Jarhuset overdrar til Tannlegene Børsum AS en andel av sameiets fellesareal på 4,32 kvm. BTA beliggende i byggets 2. etasje mellom seksjon 10 og 11. Arealet er oppmålt på stedet og er avmerket på tegning som følger som vedlegg til denne kontrakt.

2. Pris

Arealet overdras til en pris stor kr. 25.000,- pr kvm hvilket utgjør en total kjøpesum på kr. 108.000,-. Kjøpesummen gjøres opp direkte med øvrige seksjonseiere iht seksjoneringsbrøken. Dette innebærer at kjøper betaler et beløp stort kr. 89.648,44 (850/1024) til eier av øvrige seksjoner i sameiet, Jarhuset AS.

3. Overtagelse

Overtagelse er avtalt til 20.07.2009. Oppgjør finner sted innen eller senest samtidig med overtagelsen til kontonr. 1503.02.30318 tilhørende Jarhuset AS.

4. Reseksjonering

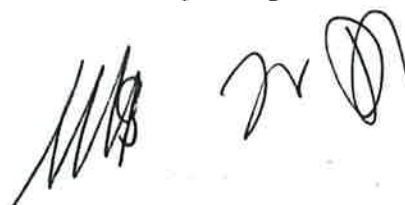
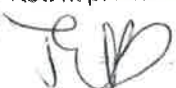
Kjøper er inneforstått med at eiendommen er under utvikling for fremtidig utbygging, og at en slik utbygging vil innebære en reseksjonering av eiendommen. Dersom en slik reseksjonering finner sted innen 3 – tre – år fra signering av nærværende avtale er det avtalt at det areal som denne avtalen omhandler skal inngå i reseksjoneringen. Dersom utbyggingsplanene ikke har kommet så langt at det vil være hensiktsmessig å reseksjonere innen nevnte frist på 3 år skal det foretas en reseksjonering for sameiets regning med hensyn på denne avtales areal. Jarhuset AS eller en eventuell ny eier av seksjonene 1-9 og 12-15 forplikter seg gjennom denne avtale til å bidra til at reseksjonering gjennomføres. Det areal denne avtalen omfatter skal ved reseksjoneringen tillegges seksjon 10 eller 11.

5. Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på eiendommen, og skal videre slettes så snart reseksjonering som nevnt i pkt. 4 er gjennomført og tinglyst.



Rett kopi bekreftes



6. Tvister

Tvister mellom partene etter denne avtale skal løses etter norsk lov med Asker og Bærum Tingrett som verneeting.

11/8-09

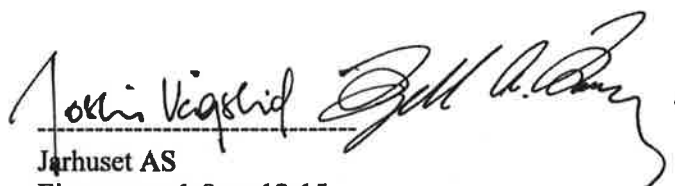
Jar,



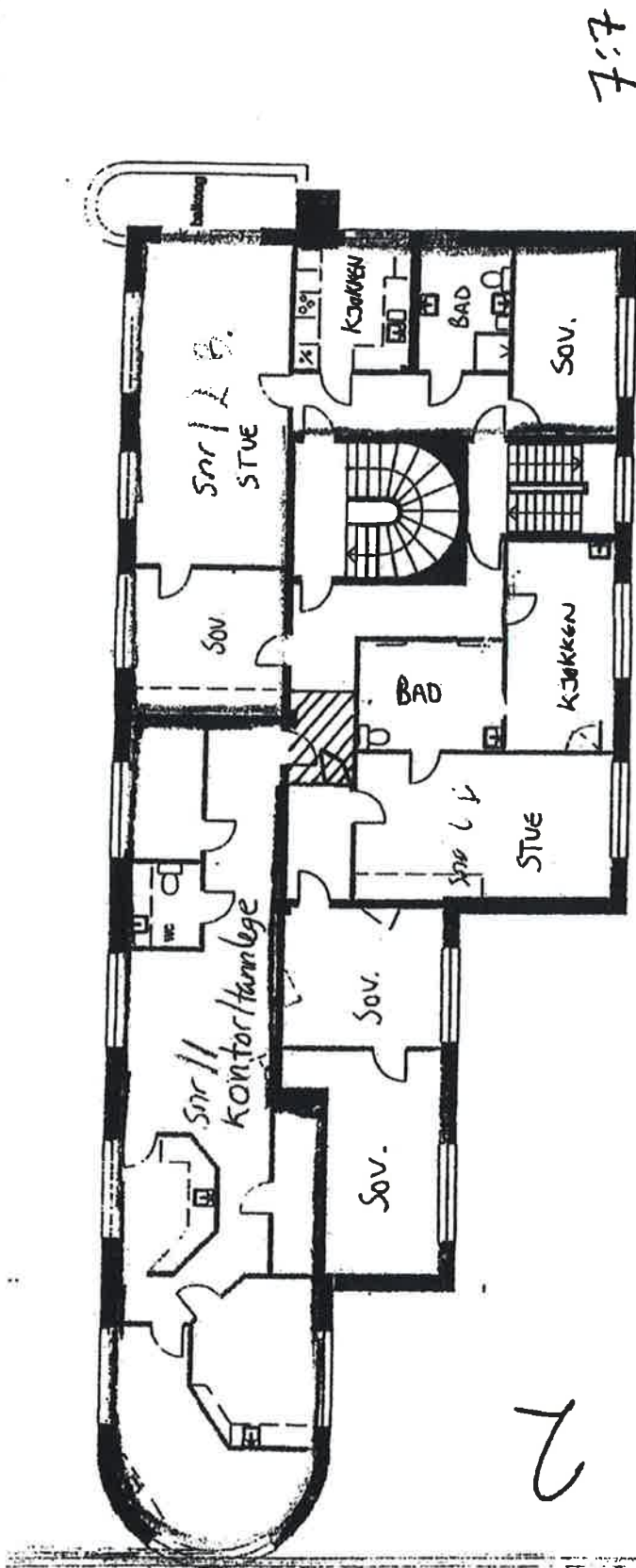
Sameiet Jarhuset
v/styrets leder



Tannlegene Børsum AS



Jarhuset AS
Eier av snr. 1-9 og 12-15



2

7:7

 = 4,32 m² (2,7 x 1,6) DTA

BÆRUM KOMMUNE Planseksjonen	
MOTTATT	- 9 DES. 2002
J.NR.	02-2107
BLAG	

Jærhuset, Jærveien 1	2 ETASJE	ETA: 313,0002
Målestokk 1:100	13.12.1999	
Oppmåling og utlegging foretatt av MAGENTA INTERGRANSKTER AS		
Dette er en prinsippplan, og det kan forekomme små avvik.		

Gnr 38 Bnr 197 i Bærum



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240281
Adresse	Jarveien 1F		
Postnr.	1358	Sted	Jar
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Inger Kvalsvik
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalnr	91842800
Selger 1 Fornavn	John Øyvind	Etternavn	Kvalsvik
Selger 2 Fornavn	Inger	Etternavn	Kvalsvik

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Eie Sandvika
v/Sandvika Eiendomsmegling AS
Kinoveien 9 A
1337 SANDVIKA

Att: Marketa Nigg

Oslo, 14.05.2024

Deres ref: 36-24-0281

Vår ref: 540-2-37

Eiendommens navn: Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1

gnr 38 bnr 197 snr 37 i BÆRUM kommune

Adresse: Jarveien 1 F, 1358 JAR

Org. nr.: 999123031

Selger: Kvalsviks bo, Inger

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 91842800
Gjensidige Forsikring ASA Polisenr. 82418049 Sameiet Jarhuset
Gjensidige Forsikring ASA Polisenr. 82417922 Eierseksjonssameiet Jarhuset
Gjensidige Forsikring ASA Polisenr. 82418071 Garasje

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
--------------------	----	------

Månedlige kostnader:

Telenor T-We	kr	440,00
Felleskostnader lik fordeling alle seksjoner.	kr	528,00
Bredbånd	kr	90,00
Akonto energikostnad	kr	528,00
Garasje	kr	149,00
Felleskostnader alle boliger	kr	2 880,00
Totalt	kr	4 615,00 pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Fyring avregnes årlig. Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 2 420,00
Andel gjeld:	kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontakthinformatjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontakthinformatjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no
kr 6 385,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Espen Ragnar Hamar
Mobil: 93024313
E-post: ham@kvale.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdel og følger ved salg.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

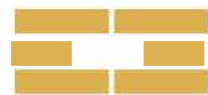
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

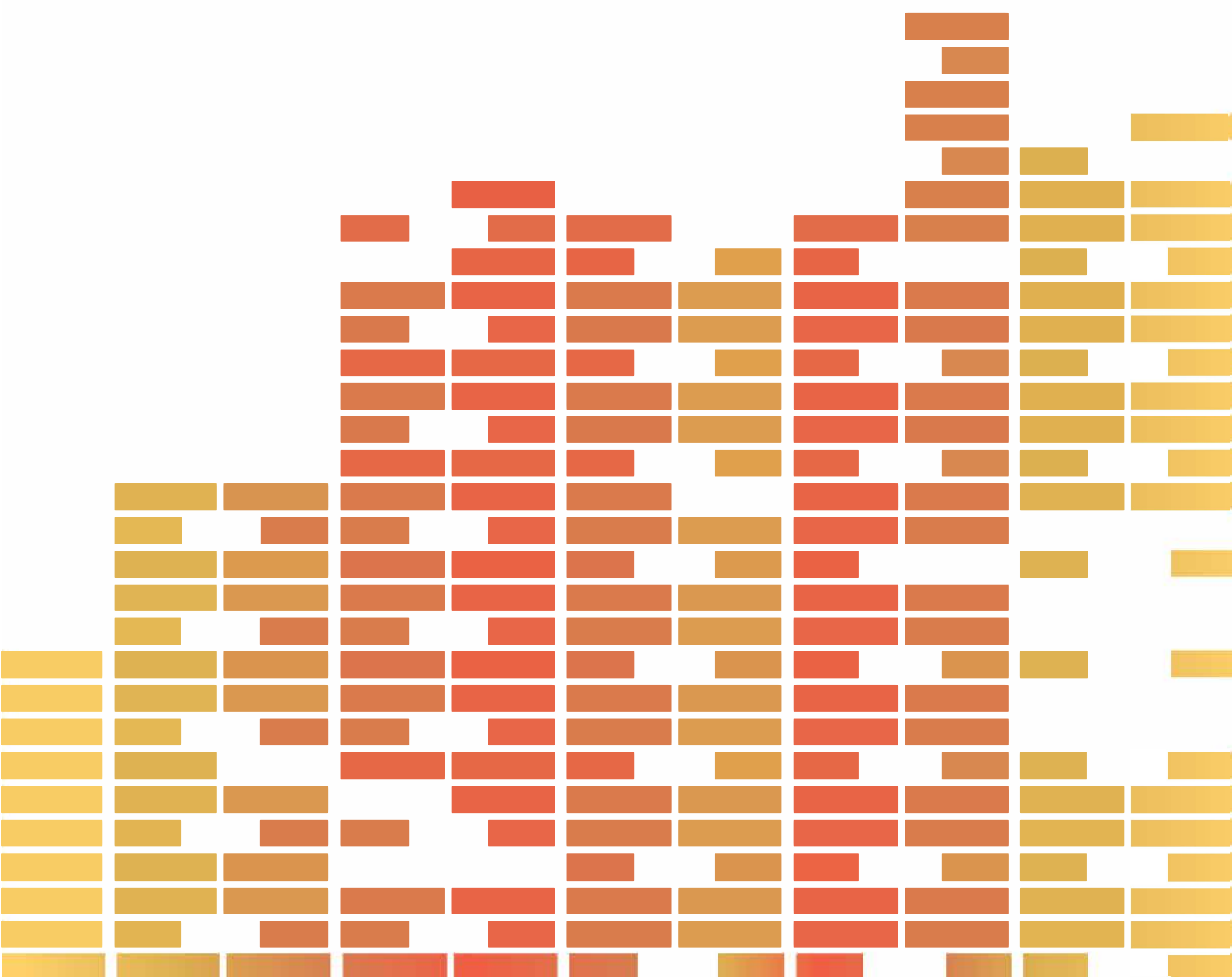
Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder



EIERSEKSJONSSAMEIET JARHUSET, JARVEIEN 1

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024



Til seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, eller gis på slippet under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 16.04.2024.

....., den/ 2024

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 16.04.2024 kl 18:00
Sted: Steam

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 05.04.2024

på vegne av styret i Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Budsjett 2024
- Valg

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Erling Paul Qvale

Styremedlem Morten Børsum

Styremedlem Kåre Rygg Johnsen

Styremedlem Truls Foss

Styremedlem Inger Mette Fjeldstad

Varamedlem Hege Anker

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Belmin Keranovic.

Sameiets revisor er Deloitte AS .

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 25 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 999123031 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 91842800.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til

stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

ingen seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

Det er avholdt to styremøter i 2023, 23 saker er behandlet.

Gjennomgang av referat fra siste styremøte. Gjennomgang av sameiets økonomiske situasjon, med budsjett arbeidet. Orientering om løpende prosjekter.

Eieseksjonssameiet Jarhuset er sammensatt av en boligdel og en næringsdel. Boligdelen består av 25 seksjoner, 24 seksjoner eies av private, en seksjon eies av Bærum kommune. Næringsdelen består i hovedsak av forretningsvirksomheter samt «Tannlegene i Jarhuset», samt en boligseksjon.

Det er uenighet mellom styrets representanter om forståelsen av avtale om levering og fakturering av energi fra varmesentral. Parter i avtalen er Eierseksjonssameiet Jarhuset og Jarhuset Eiendom AS. I den grad styret ikke har oppnådd enighet om forståelsen av avtalen før avholdelse av årsmøte, vil det bli gitt en særskilt redegjørelse om saken på møte.

Styret er tilfreds med selskapets økonomi.

Budsjett for 2024 er utarbeidet og behandlet i styret. Forslag til budsjett for 2024 legges frem på kommende årsmøte.

Styret legger stor vekt på informasjon til sameiets medlemmer som gjelder saker som er av almen interesse. Gjennom året er det distribuert diverse informasjonsskriv til beboerne i bygg A/B.

Ansvar for daglig HMS er overført til Vaktmesterdrift AS. Det holdes årlig møte med Vaktmesterdrift, som orienterer styret om eventuelle avvik eller situasjoner som vil kreve nærmere oppfølging.

Styret er ikke kjent med avvik eller forhold som krever spesiell oppfølging.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Det er gitt tillatelse til ICE Communications om montering av antenner for mobiltelefon. Disse monteres på skjermingen mot T-bane. Antennene blir ikke synlig fra bygget. Det er avtalt en pris på kr 25.000, - pr år for leie av plass.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter en endring med 5% i felleskostnader fra 01.01.2024.

Oslo, den 05.04.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1

Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		964 566	964 500	987 916
Andre inntekter	2	206 280	199 800	285 226
Sum driftsinntekter		1 170 846	1 164 300	1 273 142
Styrehonorar		100 000	84 000	80 000
Andre personalkostnader	3	14 100	11 800	11 280
Kommunale avgifter		176 317	176 400	156 297
Vedlikehold	4	360 190	334 500	348 424
Kollektiv avtale TV/bredbånd		147 953	150 000	138 471
Driftskostnader	5	260 910	226 700	170 018
Honorarer	6	106 284	104 700	99 138
Forsikring		140 319	139 000	170 177
Andre kostnader	7	12 439	31 500	32 550
Sum driftskostnader		1 318 513	1 258 600	1 206 354
Driftsresultat		-147 667	-94 300	66 788
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	19 332	20 000	20 396
Netto finansresultat		19 332	20 000	20 396
Årets resultat		-128 335	-74 300	87 184
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-128 335	0	87 184
Sum overføringer		-128 335	0	87 184

Balanse

Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		10 402	1 386
Andre fordringer	9	74 036	90 489
Bankinnskudd mv.	10	365 106	468 592
Sum omløpsmidler		449 544	560 467
Sum eiendeler		449 544	560 467
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11	137 680	266 015
Sum egenkapital		137 680	266 015
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		11 417	31 018
Fyringsoppgjør	12	96 150	59 700
Leverandørgjeld		8 333	8 750
Påløpte kostnader		7 163	6 183
Annen kortsiktig gjeld	13	188 801	188 801
Sum kortsiktig gjeld		311 863	294 453
Sum gjeld		311 863	294 453
Sum egenkapital og gjeld		449 544	560 467

OSLO, 03.04.2024

Styret for Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1

Erling Paul Qvale
Styrets leder

Inger Mette Fjeldstad
Styremedlem

Truls Vegard Foss
Styremedlem

Finn Morten Børsum
Styremedlem

Kåre Johan Rygg Johnsen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Garasje	55 080	55 100	79 968
Vedlikeholdsfond	0	0	52 476
Kabel-TV og internett	123 840	144 700	147 000
Bredbånd	27 360	0	0
Andre inntekter	0	0	5 782
Sum	206 280	199 800	285 226

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	14 100	11 800	11 280
Sum	14 100	11 800	11 280

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke ytt lån til eller stilt sikkerhet til fordel for styremedlemmer.

Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Vedlikehold bygning utv.	147 375	10 000	0
Vedlikehold utearealer	51 943	40 000	82 134
Vedlikehold ute felles	0	7 500	4 565
Vedlikehold bygning innv.	15 000	122 000	0
Vedlikehold og drift heis	35 925	35 000	41 003
Vedl. nøkler, låser, skilt	4 470	0	0
Vedlikehold porter	42 475	0	0
Vedlikehold VVS	0	30 000	35 125
Vedlikehold elektro	10 043	5 000	26 066
Lyspærer, lysrør etc.	3 008	0	0
Vedlikehold garasjeanlegg	0	65 000	126 298
Vedl.hold ventilasjon	7 912	0	4 000
Brannsikkerhet, sprinkling	30 223	20 000	29 233
Diverse vedlikehold	11 818	0	0
Sum	360 190	334 500	348 424

I 2023 er det brukt ca. kr 180 000 på ombygging av inngangsparti garasje, og remontering port etter ombygging.

I budsjett for 2023 var det budsjettert med kr 122 000 i ombygging av garasje (under posten innvendig vedlikehold), total kostnad kom på kr 147 375,- og er ført under posten vedlikehold bygning utvendig.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Fellesutgifter s 12,	28 050	30 600	49 433
Strøm fellesanlegg	89 873	60 000	-21 731
El.strøm / energiavregning restbeløp	-2 950	0	9 793
Ladestrøm elbil /avregning	-18 272	-30 000	-22 295
Renhold	49 908	48 000	63 610
Matter	16 806	20 000	0
Skadedyrkontroll	20 137	22 000	20 795
Vaktmestertjenester	75 015	75 600	70 414
Data- Og Kontorutstyr	1 555	0	0
Porto	789	500	0
Sum	260 910	226 700	170 018

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Revisjon	22 500	20 800	19 375
Forretningsførsel	75 970	76 000	71 532
Ekstra forretningsførsel	4 875	5 000	5 481
Beboerportal	1 594	1 600	1 500
Nøkkeladministrasjon	1 345	1 300	1 250
Sum	106 284	104 700	99 138

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Styre- og årsmøter	5 711	0	0
Styreutgifter	2 755	20 000	26 555
Bankomkostninger	3 295	2 400	2 810
EHF-fakturagebyr	0	100	49
Diverse kostnader	678	9 000	3 139
Øreavrundning	0	0	-3
Sum	12 439	31 500	32 550

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Andre finansinntekter	19 332	20 000	20 396
Sum	19 332	20 000	20 396

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap	Regnskap
	2023	2022
Til viderefakturerings	18 272	38 193
Forskuddsbet. kostnader	55 764	52 297
Sum	74 036	90 489

Note 10 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto 9666.01.46218	190 377	293 862
1506.09.94789 avsetning	158 939	158 939
Energi 1506.16.73498	0	2
Sk.trekk 1506.09.94827 (avsl)	0	15 789
Sk. Trekk 9666 01 48245 skatt	15 789	0
Sum	365 106	468 592

Note 11 Egenkapital

	<i>Bolig - vedl.h.fond</i>	<i>Bolig - annen EK</i>	Sum bolig	Næring	Garasje	SUM
Annen egenkapital 01.01.2023	138 498	9 157	147 656	100 000	18 360	266 015
Resultat 2023		-100 869	-100 869	-18 620	-8 846	-128 335
Overføres fra vedl.h.fond i 2023	-138 498	138 498	-			-
Annen egenkapital 31.12.2022	-	46 787	46 787	81 380	9 514	137 681

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Spesifikasjon av avdelingsresultat 2023

	Bolig	Næring	Garasje	Sum
Felleskostnader	895 518	69 048		964 566
Andre inntekter	151 200		55 080	206 280
Sum inntekter	1 046 718	69 048	55 080	1 170 846
Personalkostnader	-89 141	-24 959		-114 100
Kommunale avgifter	-176 317			-176 317
Vedlikehold	-314 434	-3 281	-42 475	-360 190
Driftskostnader	-408 863		-	-408 863
Honorarer	-84 744	-21 540		-106 284
Forsikring	-74 483	-40 957	-24 879	-140 319
Andre kostnader	-9 866	-2 573		-12 439
Sum driftskostnader	-1 157 848	-93 311	-67 354	-1 318 513
Finansinntekter	10 262	5 643	3 428	19 332
Finanskostnader				-
Netto finansresultat	10 262	5 643	3 428	19 332
Resultatandel 2023	-100 869	-18 620	-8 846	-128 335

Fra og med 2.kvartal 2023 er næringsseksjonen sine kostnader ikke tatt inn i sameiet sitt regnskap, slik at næring fremover bare er med og dekker felleskostnader som beskrevet i vedtektene, uten at det må gjøres noen avregninger ved årsslutt.

I 2023 ble det fortsatt fakturert etter tidligere praksis i 1.kvartal samt at forsikring for næring også er tatt inn i sameiet sitt regnskap, og underskuddet som er tilført Næring sin andel av egenkapitalen i 2023 gjenspeiler dette.

Note 12 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Akonto fyring	-133 650	97200
Energikostnad	37500	37500
Sum	-96 150	-59 700

For boligdelen avregnes faktiske energikostnader mot innbetalt akonto. Avregningen gjøres årlig. Endelig energikostnad for 2023 er ikke mottatt pr 31.12.23.

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

Dette gjelder opparbeidet egenkapital næring, som skal tilbakebetales. Utbetalingen vil skje over noen år, når sameiet har likviditet til dette. Se også note 11.

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	367 632
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	-128 335
C. Disponible midler 31.12	137 680
Årets endringer disponible midler	- 128 335
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	449 544
- Kortsiktig gjeld	-311 863
Disponible midler 31.12.	137 680

Budsjett Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1 for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 FK alle likt	202 752	219 324
3601 FK alle etter brøk	0	25 593
3602 FK bolig	795 696	704 028
3604 FK næring	38 504	15 621
Felleskostnader	1 036 952	964 566
3630 Garasje	38 504	55 080
3763 Kabel-TV og internett	146 292	123 840
3764 Bredbånd	26 000	27 360
Andre inntekter	210 796	206 280
Sum driftsinntekter	1 247 748	1 170 846
5330 Styrehonorar	100 000	100 000
Styrehonorar	100 000	100 000
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Andre personalkostnader	14 100	14 100
6320 Kommunale avgifter	185 500	176 317
Kommunale avgifter	185 500	176 317
6600 Vedlikehold bygning utv.	7 500	147 375
6605 Vedlikehold utearealer	46 000	51 943
6606 Vedlikehold ute felles	5 000	0
6610 Vedlikehold bygning innv.	5 000	15 000
6612 Vedlikehold og drift heis	40 000	35 925
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	1 500	4 470
6617 Vedlikehold porter	5 500	42 475
6625 Vedlikehold elektro	0	10 043
6626 Lyspærer, lysrør etc.	0	3 008
6640 Vedl.hold ventilasjon	7 500	7 912
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	25 000	30 223
6690 Diverse vedlikehold	0	11 818
Vedlikehold	143 000	360 190
7690 Kabel-TV og bredbånd	146 292	147 953
Kollektiv avtale TV/bredbånd	146 292	147 953
6325 Fellesutgifter s 12, Jarhuset Eiendom	0	28 050
6340 Strøm fellesanlegg xx791496 B	65 000	89 873
6341 El.strøm / energiavregning	0	-2 950
6342 Ladestrøm elbil /avregning	35 000	-18 272
6360 Renhold	50 000	49 908
6361 Matter	20 000	16 806
6381 Skadedyrkontroll	16 000	20 137
6785 Vaktmestertjenester	80 000	75 015

Budsjett Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1 for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
6800 Data- Og Kontorutstyr	1 500	1 555
6940 Porto	0	789
Driftskostnader	267 500	260 910
6700 Revisjon	24 000	22 500
6710 Forretningsførsel	80 000	75 970
6711 Ekstra forretningsførsel	5 000	4 875
6715 Beboerportal	1 680	1 594
6716 Nøkkeladministrasjon	1 365	1 345
Honorarer	112 045	106 284
7500 Forsikringspremie	149 500	140 319
Forsikring	149 500	140 319
7700 Styre- og årsmøter	5 000	5 711
7710 Styreutgifter	2 000	2 755
7770 Bankomkostninger	2 500	3 295
7790 Diverse kostnader	10 000	678
Andre kostnader	19 500	12 439
Sum driftskostnader	1 137 437	1 318 513
 Driftsresultat	 110 311	 -147 667
 Finansinntk. og finanskostn.		
8070 Andre finansinntekter	22 000	19 332
Finansinntekter	22 000	19 332
 Netto finansresultat	 22 000	 19 332
 Årets resultat	 132 311	 -128 335

SAK 5

Valg av styre

Følgende er på valg:

Truls Foss (gjenvalg)
Erling Paul Qvale

Følgende kandidater er innstilt som nye styremedlemmer:

Truls Foss gjenvalg for 2 nye år som styremedlem.

Espen R. Hammer for 2 år som styreleder.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1
Tid: 16.04.2024, Kl 18.00
Sted: Jarveien 1, Tannlegen

Konstituering

- 18 seksjoner var representert, hvorav 2 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Belmin Keranovic fra Enqvist Boligforvaltning AS og ekstern Espen R. Hamar.
Fullmakter ble referert og godkjent.
- Belmin Keranovic ble valgt som møteleder og Belmin Keranovic ble valgt som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Helle Ibsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2023

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 128 335 og en egenkapital på kr 137 681, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.

Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 100 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2024 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 132 311 og forutsetter økning i felleskostnader på 5% fra 1.01.2024.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Espen R. Hamar	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Truls Foss	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kåre Rygg Johnsen	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Mette Fjeldstad	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Hege Anker	Valgt for 1 år i 2024

Styrets leder ble valgt særskilt. Øvrige medlemmer ble valgt ved akklamasjon.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18.45.

Jarveien 1, 17. april 2024

Belmin Keranovic
møteleder

Helle Ibsen
seksjonseier

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1.
Sist endret i ordinært årsmøte 04.04.2019

§1

Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet Jarhuset er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 38 bnr 197 i Bærum kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg.

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§2

Organisering av sameiet.

Sameiet består av 7 næringsseksjoner (snr 1, 2, 6, 7, 8, 9 og 10) og 25 boligseksjoner (snr 12 + 16-39).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

Sameierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

§3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer opp til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

§4

Rett til bruk

4.1 Generelt

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes innfor årsmøtet etter reglene for ordinære eller ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene, herunder utomhusarealene, må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning må på forhånd godkjennes av styret.

4.2 Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av avgitte stemmer vedta å endre vanlige ordensregler for eiendommen. Det kan ikke gyldig vedas husordens regler som begrenser sameiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes pkt. 4.1, f.eks. ved begrensnings av alminnelig åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonen, adgang til vareleveranser m.m. så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

4.3 Enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av esl § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Næringsseksjonene skal ha eksklusiv rett til bruk av parkeringsplasser i U1 og U2, spesielt skal snr 10 (tannlegen) ha rett til å bruke inntil 5 plasser mot parkeringsbehov. To parkeringsplasser på torg ut mot Jarveien er likeledes reservert seksjon 10 i kontortiden. Det blir besøkparkering til boligene i U2 og U1 etter de regler som gjelder for parkeringsanlegget til enhver tid.

Boligeierne skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Seksjon nr 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 - 22 - 23

Boligeierne skal ha rett til eksklusiv bruk av garasjeanlegget innenfor port i U2.

Det utarbeides bruks- og vedlikeholdsplan som viser hvilke arealer bolig og næringsseksjonene disponerer eksklusivt og hva som disponeres i fellesskap, som vedlegges vedtektene som vedlegg 2.

4.4 Skilting

Med hjemmel i esl § 19 femte ledd har eierne av næringsseksjoner rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av sameiestyret. Det forutsettes at tiltaket har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 4 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

§5

Vedlikehold og påkostninger

Det pålegger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på balkonger og terrasser, samt tilleggsdeler som er tillagt seksjonen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har sameieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter eller ulemper for andre sameiere.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc. kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Montering av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og – anlegg som ikke eksklusivt brukes av næringsseksjonene eller boligseksjonene påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Vedlikehold av

areal som eksklusivt brukes i medhold av pkt. 4 vedlikeholdes av de sameiere som har eksklusiv råderett.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fremtidig vedlikehold av den del av Bygg B som betjener boligseksjonene (nytt bygg), samt tekniske anlegg og utearealer som betjener disse. Med to tredjedels flertall kan årsmøte for samme områder vedta avsetning til bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetningen er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves av eierne av boligseksjonene sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene. Fondet skal tilordnes boligseksjonene forholdsmessig etter sameierbrøk

§6

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder en enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Kostnader til drift og vedlikehold av bygningene skal regnskapsmessig fordeles mellom Bygg A (gammelt bygg) og Bygg B (nytt bygg) i 2 avdelinger og så langt det er mulig henføres til den enkelte avdeling og fordeles mellom sameierne i hver avdeling etter intern sameiebrøk med mindre annet fremkommer i disse vedtekter.

I bygg A (gammelt bygg) fordeles vedlikeholdet av fasader forholdsmessig i henhold til den enkelte seksjons andel (egen del) av fasaden.

Snr. 2 dekker kostnader til din andel (egen del) av fasaden.

Snr. 2 dekker kostnader til vedlikehold av tak i Bygg A (gammelt bygg) i forhold til sitt areal i bygg A.

Eiere av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsseksjonene
- Vedlikehold av utearealer derunder utvendige adkomstarealer, p-plasser som bare betjener næringsseksjonene, jfr. Vedtektenes § 4.3
- Utgifter til håndtering av avfall fra næringsseksjonene.

Ovennevnte kostnader som kun knytter seg til én enkelt næringsseksjon betales fullt ut av denne seksjonen. Kostnader som gjelder flere næringsseksjoner fordeles på de aktuelle seksjoner iht. Sameiebrøken.

Eiere av boligseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold av utearealer, derunder utvendige adkomstarealer og p-plasser som bare betjener boligseksjonene.
- Utgifter til håndtering av avfall fra boligseksjonene.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i henhold til sameiebrøken hvis ikke annet fremgår av vedtektene

Kostnader til felles kommunikasjonsplattform, herunder TV, bredbånd etc. fordeles likt mellom de seksjoner som er tilknyttet plattformen.

Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder honorar til tillitsvalgte som gjelder **samtlig seksjoner** fordeles likt på seksjonene uavhengig av sameiebrøk.

Kostnader til drift og vedlikehold av avlåst parkeringsareal inkl. port skal fordeles mellom eierne av p-plasser i dette arealet med lik del pr parkeringsplass.

Kostnader til drift og vedlikehold av kjøreadkomst på rampe i U2 frem til dør til boligparkering dekkes av **samtlig seksjoner** i henhold til sameierbrøken.

På fellesareal i garasjekjeller etableres enkelte elektriske kontakter til bruk for elektriske rullestoler/el-biler. Uttak er tilfeldig plassert. Bruk av disse skjer etter nærmere avtale med sameiet, hvor bruker må betale en forholdsmessig andel av stipulert strømforbruk.

For forbruk, f.eks. av vann og strøm, hvor det etableres målere for den enkelte bruksenhet betaler sameieren for eget forbruk. I henhold til avlest målerstand. Levering av varmt vann til boligene fra varmesentralen følger tariff for fjernvarme fra Fortum. (endret til Hafslund i 2015)

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonereier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøte med 2/3 flertall.

Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøk.

Det betales ikke felleskostnader for seksjoner før de er ferdigbygd og tas i bruk.

§7 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7.1 Berammelse og innkalling.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.2 Deltakere.

Styremedlemmer, forretningsføreren, revisor og leietaker av seksjon har rett til å være tilstede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til et sameiermøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

7.3 Ledelse og protokoll.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedta som gjøres av årsmøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførers kontor.

7.4 Stemmeberegning og flertallskrav.

I årsmøter regnes stemmene etter sameierbrøken. Dette gjelder alle seksjonerte seksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring, selv om noen i en overgangsperiode ikke skulle være ferdigstilt.

Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.

Ved avstemming i saker som bare gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonene stemmerett og stemmene regnes etter sameierbrøken.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om

- a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

7.5 Ugildhet i årsmøter.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

7.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøte.

Det ordinære årsmøte skal

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalender år.
3. Velge medlemmer av styret som er på valg.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøte, se pkt. 10.2.

§8 Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet.

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøte. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

8.2 Valg av styre.

Styret skal bestå av minimum tre og maksimalt 5 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Både boligeierne og eierne av næringsseksjonene skal være representert i styret.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke være sameiere eller å tilhøre noen sameiers husstand.

8.3 Styremøter.

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de som var tilstede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

8.4 Ugildhet ved vedtak i styret.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøtet, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

8.5 Representasjon.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§9

Mindretallsvern.

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jfr. esl § 32.

§10

Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

§11

Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§12

Mislighold.

12.1 Pålegg om salg.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

12.2 Krav om fravikelse (utkastelse).

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

§13

Forsikring.

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§14. §Parkeringsplasser og boder.

Parkeringsplasser og boder på U2 innenfor porten er reservert for boligseksjonene og er seksjonert som tilleggsgdeler til den enkelte boligseksjon.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

For øvrige p-plasser vises til utomhusplanene, jfr. § 4.3.

De eksklusive bruksrettene til parkeringsplasser er fordelt som følger:

Seksjon	Formål		Parkeringsplass	Seksjon	Formål		Parkeringsplass

Osv....

§ 15 El-bil - ladepunkt

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

§16 Endring i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan beslutes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

§17 Generelle plikter.

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

§18

Eier av næringsseksjonene JEAS forbeholder seg rett til å videreutvikle eiendommen, og sameiets styre og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til dette innenfor rammen av offentlige godkjennelser.

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET JARVEIEN 1.

Ordensreglene er utarbeidet for å gjelde boligdelen av Jarveien1, næringsdelen utarbeider egne ordensregler.

Boligsameiet Jarveien 1 skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Dette innebærer at sameierne utøver et aktivt eierskap og fellesskap ved å:

- Engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver.
- Bidra til et godt naboskap.
- Bidra til at ordensreglene etterleves.

Beboerne må følge ordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen.

Henvendelser til styret / forretningsfører vil normalt skje skriftlig, via mail eller med post.

1. Fellesarealene skal holde den tekniske og estetiske standard som de hadde ved overtakelsen. Det er vårt felles ansvar ikke å forsøple fellesarealene.
2. Balkonger, terrasser, garasjeanlegget og andre fellesarealer, samt alle utearealer er en del av det visuelle miljøet. Det skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid.
3. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Bruk av fellesarealene skal ikke foregå til fortrengsel for de øvrige sameiere. For forhold som ikke er særskilt nevnt i husordensreglene, kan styret gi retningslinjer og instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Ved fremleie plikter seksjonseier å videreformidle alle rundskriv og annen informasjon til leietaker, samt å informere om ordensreglene ved innflytting.
4. Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill.
5. Alle hunder, katter og andre husdyr skal holdes i bånd på sameiets område. Husdyrhold må ikke sjenerer naboer. Fugler o.l. må ikke mates verken fra fuglebrett eller på annen måte.
6. Mellom kl. 23.00 og 07.00 må beboerne være særlig hensynsfulle. Nabovarsel er normal praksis ved situasjoner som kan medføre sjenerende støy.
7. Støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00.
8. Beboerne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse. Parkering utenfor oppmerkede plasser er forbudt. Sykler plasseres i sykkelstativ, på områder avsatt for sykler.
9. Av sikkerhetsmessige grunner må alle være nøye med å holde ytterdører og garasje låst. Vær spesielt oppmerksom på biler og eventuelt personer som kan smette inn i garasjen når porten er åpen.

10. Ved skader på fellesområder, heiser, mangler eller feil i fellesarealer for øvrig, varsles styret/vaktmester.
11. Alle oppganger og utvendige felles altaner er rømningsveier. Barnevogner, sykler og annet utstyr ikke må lagres her.
12. Ved utleie av leilighet eller garasjeplass, skal styret informeres i forkant med opplysninger om navn, tlf. og/eller mailadresse på leietaker. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter og ordensregler.
13. Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Som fellesarealer regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige delen av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom. Det innebærer bl.a. at tak, vegger og gulv på balkonger utgjør fellesarealer som vedlikeholdes av sameiet.

Overflatebehandling av terrassehimling eller veggpaneler kan utføres etter nærmere retningslinjer fra styret. Dersom dette utføres utenom ordinære vedlikeholdsrutiner, vil det i ettertid være den enkelte seksjonseiers ansvar å vedlikeholde disse områdene.

14. I enkelte tilfeller vil styrets godkjenning være nødvendig på forhånd:

- a. Det kan monteres markiser, avskjerminger og utvendige persienner. Dette må imidlertid på forhånd avklares med styret med hensyn til fargevalg, materialkvaliteter og plassering
- b. Beboerne må forholde seg til retningslinjer gitt fra styret, dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, rekkverk, balkonghimling, vegger og gulv. Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer og er godkjent av kommunen eller sameiet, må tilbakeføres for seksjonseiers regning. Sameiet er ikke ansvarlig for skader på, eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesarealer.
- c. Overflatebehandling av terrassehimling eller veggpaneler kan utføres etter nærmere retningslinjer fra styret.
- d. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsen og områdets utseende, slik som f.eks. maling, alle typer antenner, skilt eller andre faste innretninger i fellesarealene.

Ved overtredelse av ordensreglene, kan styret gi skriftlig advarsel eller pålegg om endring. Denne bestemmelsen innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Jar, mai 2013.

Styret i Boligsameiet Jarveien 1.

Topographic map of a coastal area in Norway, showing roads, buildings, and terrain. A red outline highlights a specific area. A legend in the bottom left corner defines road types and symbols. A scale bar in the top right indicates 20 meters.

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

Scale: 20 m

Map labels include: 160, 1632, 108, 106, 104, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 230, 232, 234, 236, 238, 240, 242, 244, 246, 248, 250, 252, 254, 256, 258, 260, 262, 264, 266, 268, 270, 272, 274, 276, 278, 280, 282, 284, 286, 288, 290, 292, 294, 296, 298, 300, 302, 304, 306, 308, 310, 312, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348, 350, 352, 354, 356, 358, 360, 362, 364, 366, 368, 370, 372, 374, 376, 378, 380, 382, 384, 386, 388, 390, 392, 394, 396, 398, 400, 402, 404, 406, 408, 410, 412, 414, 416, 418, 420, 422, 424, 426, 428, 430, 432, 434, 436, 438, 440, 442, 444, 446, 448, 450, 452, 454, 456, 458, 460, 462, 464, 466, 468, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 484, 486, 488, 490, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508, 510, 512, 514, 516, 518, 520, 522, 524, 526, 528, 530, 532, 534, 536, 538, 540, 542, 544, 546, 548, 550, 552, 554, 556, 558, 560, 562, 564, 566, 568, 570, 572, 574, 576, 578, 580, 582, 584, 586, 588, 590, 592, 594, 596, 598, 600, 602, 604, 606, 608, 610, 612, 614, 616, 618, 620, 622, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 636, 638, 640, 642, 644, 646, 648, 650, 652, 654, 656, 658, 660, 662, 664, 666, 668, 670, 672, 674, 676, 678, 680, 682, 684, 686, 688, 690, 692, 694, 696, 698, 700, 702, 704, 706, 708, 710, 712, 714, 716, 718, 720, 722, 724, 726, 728, 730, 732, 734, 736, 738, 740, 742, 744, 746, 748, 750, 752, 754, 756, 758, 760, 762, 764, 766, 768, 770, 772, 774, 776, 778, 780, 782, 784, 786, 788, 790, 792, 794, 796, 798, 800, 802, 804, 806, 808, 810, 812, 814, 816, 818, 820, 822, 824, 826, 828, 830, 832, 834, 836, 838, 840, 842, 844, 846, 848, 850, 852, 854, 856, 858, 860, 862, 864, 866, 868, 870, 872, 874, 876, 878, 880, 882, 884, 886, 888, 890, 892, 894, 896, 898, 900, 902, 904, 906, 908, 910, 912, 914, 916, 918, 920, 922, 924, 926, 928, 930, 932, 934, 936, 938, 940, 942, 944, 946, 948, 950, 952, 954, 956, 958, 960, 962, 964, 966, 968, 970, 972, 974, 976, 978, 980, 982, 984, 986, 988, 990, 992, 994, 996, 998, 1000.

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har Plan- og miljøutvalget i møte 12.5.2011 godkjent disse reguleringsbestemmelsene.

BESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR JARVEIEN 1

§ 1

HENSIKT

Planen skal legge til rette for oppføring av kombinert forretningsbygg og boliger, samt et lokk over Kolsåsbanen med hensikt å anlegge garasjeanlegg og torg over sporområdet. I tillegg skal planen åpne for begrenset etablering av kontor, helserelatert virksomhet, bevertning innenfor eksisterende og ny bebyggelse.

Planen skal sikre bevaring av Jarhuset.

Planen skal legge til rette for universell utforming både for publikumsbygg og boliger. Planen skal erstatte reguleringsplan med planID 2008002 for samme område. Bestemmelsene gjelder der annet ikke er bestemt.

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utnyttelse

Bebyggelsens utstrekning fremgår av plankartet.

Samlet grad av utnytting skal ikke overstige 5 700 m² BRA. Eksisterende bebyggelse skal medregnes i utnyttelsen.

Parkering på terreng skal medregnes i utnyttelsen med 18 m² pr. plass.

Boder, avfallsrom og tekniske rom som ligger under kote + 76,0, skal ikke medregnes i utnyttelsen.

Parkeringsarealer og rom for trapp/heis som leder til nevnte arealer, beliggende under terreng/lokk (kote + 76,0) skal ikke medregnes i utnyttelsen. Underjordisk kulvert på cote 76,0 mot Jarveien skal ikke medregnes i BRA.

Det skal ikke beregnes bruksareal for tenkte etasjeplan der etasjehøyden overskrider 3 meter.

2.2 Høyder

Maksimale byggehøyder er angitt på plankartet med kotehøyder og byggegrenser.

Tekniske anlegg tillates oppført med 1,5 m høyde over maksimal høydeangivelse og med en utstrekning på inntil 10 % av den samlede takflaten.

Høyde på åpne rekkverk med spiler og/eller rekkverk med brystning i glass rundt terrasse eller balkong i toppetasjen skal ikke medregnes i gesimshøyden.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5)

3.1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, felt BB

Maksimalt tillatt BRA bolig er 2 200 m². Balkonger og takterrasser kan ikke senere bygges inn eller glasses inn slik at maksimal BRA overskrides.

Boligblokker kan oppføres på nivå/lokk bygget over forretningsareal, angitt med kote + 81,5.

Min 70 % av boligene skal være tilrettelagt for universell utforming.

3.2 Kjøpesenter

En dagligvareforretning og detaljhandel kan lokaliseres i anlegg under nivå/lokk angitt med kote + 81,5 på plankartet. Maksimalt tillatt areal til nybygg forretning skal ikke overstige 1 600 m² BRA. Inntil 100 m² av arealet kan benyttes til bevertning.

3.3. Eksisterende bebyggelse Jarhuset felt F/K/B

Det er tillatt med kontor, allmennnyttig formål-helserelatert virksomhet, forretning, kafevirksomhet, bakeri og boliger i bygget.

Kontorer skal ikke overskride 300 m².

3.4 Parkering og varelevering

Parkering skal anordnes i parkeringsanlegg på terreng og i garasjeanlegg.

Det tillates anlagt inntil 45 parkeringsplasser på terreng.

Det tillates et parkeringsanlegg under terreng/lokk på cote 76,0.

Anlegg under terreng er vist med byggegrense på plankartet.

Parkering for boliger skal løses i garasjeanlegg under terreng som fellesareal for boligene.

Det skal anlegges 34 parkeringsplasser for boliger. Hver bolig skal ha min 1 parkeringsplass.

Øvrige plasser skal fordeles på boligene. Det skal avsettes 7 gjesteplasser hvorav 2 skal være HC-plasser. Det skal avsettes plass til 1,5 sykler pr. boenhet i låsbar bod/garasje. I tillegg skal det avsettes min 15 sykkelplasser på utearealene til boligene.

Det skal avsettes maksimum 75 p-plasser for forretning/kontor.

Min 5 % av parkeringsplassene avsettes for bevegelseshemmede fordelt til garasje og på terreng.

Varelevering til næringsarealene skal skje fra Jarveien, via Jarhusets underetasje gjennom underjordisk kulvert ut mot Jarveien.

3.5 Uteoppholdsarealer/ felles lekeplass

Uteareal på bakkeplan skal utgjøre min 1000 kvm. Av dette skal min 140 kvm opparbeides til lekeareal. Det skal sikres at lekeplasser skal stå i forbindelse med hverandre og ha minimum utstyr som sandkasse, dobbelhuske og sklie. Felles utearealer skal beplantes. Det skal etableres et tydelig skille mellom privat og felles uteareal. Det skal sikres felles gangpassasje rundt huset.

Det skal tillates takterrasser. Rekkverk på taket skal være tilbaketrukket fra fasaden min 1m.

Illustrasjonsplan dok 1229502 skal legges til grunn for utomhusplanen.

3.6 Utforming

Materialbruk og farger i ny bebyggelse og støyskjerming skal avstemmes slik at utbyggingen sammen med Jarhuset danner et harmonisk hele. Ny bebyggelse utføres i lys tegl med fylte

fuger og innfelte flater med mørkt treverk. Materialbruk skal godkjennes av kommunen før igangsetting.

Øverste etasje og inntrukne vegger ved svalgang skal dempes med mørkere platekledning. Øverste kant av teglkledning skal avsluttes med beslått gesimskant.

Vinduer skal fremstå primært som separate elementer i vegg, og ikke som vindusbånd.

Ny bebyggelse skal stedvis ha buete fasadepartier. Balkonger mot nordøst skal bues.

Alternativt kan bebyggelsen utformes ihht til illustrasjoner dok 1034447, 1034448 og 147449 samt 1034693 og 1034691.

Publikumsarealer tilknyttet forstadsbanen skal gis en oversiktlig geometri som ivaretar personers trygghet. Publikumsarealene skal ha tilstrekkelig belysning og materialer som er robuste mot skadeverk.

Kjøreatkomst til plattform må utformes slik at vedlikehold, snøbrøyting o.a. kan utføres uten hindring, i tillegg til at den skal dimensjoneres som atkomst for servicebil.

Forstøtningsmurens utforming skal bearbeides med tanke på fjernvirkningen mot Bærumsveien innenfor et omfang som ikke medfører trafikkfare for forstadsbanen.

3.7 Avfallshåndtering

Det skal etableres en avfallstasjon dimensjonert for kildesortering ved innkjørsel til boligene. Det tilrettelegges for returpunkt ved sørvestre innkjørsel som anvist på utomhusplanen. Disse skal plasseres ihht Bærum kommunes retningslinjer for renovasjon.

3.8 Sikring

Sporområdet skal fysisk sikres mot at personer, gjenstander og snø fra brøyting ikke kommer inn på banens område.

Plattform skal fysisk sikres med bom som hindrer ukontrollert kjøring til området.

Lokk og rampe skal sikres med kjøresterkt rekkverk eller betongbrystning mot utforkjøring ned i sporområdet.

Bygg- og anleggsarbeid skal utføres i henhold til anbefalinger fra Risiko- og sårbarhetsanalysen for tiltaket, pkt. 7 dok xxx

3.9 Skilting

Nødvendige skilt til stasjonsområdet skal plasseres etter henvisning og i samråd med eier av forstadsbanen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en helhetlig skiltplan.

Atkomst fra Bærumsveien skal skiltes for besøkende til næringsvirksomheten.

3.10 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn plan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1: 500.

Planen skal vise detaljert arealbruk, med blant annet arealer for opphold og lek, sykkelparkering, gjesteparkering, snølagring, varelevering, plassering av avfallsbeholdere,

returpunkter eventuelle støytiltak og utnyttelse av takflatene, samt materialbruk, overgangen mellom forskjellige materialer, eksisterende og nytt terreng, forstøtningsmurer, eksisterende og ny vegetasjon, belysningspunkter, møblering og stigningsforhold på veier.

Planen må redegjøre for hvordan uteområdene skal tilrettelegges ihht til prinsippene om universell utforming. Bærum kommunes veileder legges til grunn.

3.11 Støyskjerm

Støyskjerm skal oppføres i området angitt på reguleringskartet. Høyden på støyskjermen skal være min. 2.0m høy og utføres i transparent materiale.

§ 4 HENSYNSSONER (PBL § 11-8c)

4.1 Bevaring av kulturmiljø

Eksisterende bebyggelse markert på plankartet med B/F/K, skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Ved rehabilitering av bebyggelsen skal det i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelige bygningsdeler, materialer og fargebruk.

Det tillates etablert varelevering via et stort glassfelt på nedsiden av bygningen. Åpningen skal ha en utvendig port av glass slik at fasadeuttrykket opprettholdes.

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningslovens byggesaksregler er søknadspliktige, og det skal ved behandling av søknader innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Boliger, forretninger, kontorer, bevertning, allmenntilgjengelige formål – helserelatert virksomhet, kultur-(galleri) kan lokaliseres i Jarhuset. Det tillates maksimalt 300 m² til bevertningsformål.

4.2 Nybygg inntil Jarhuset

Et dekke skal etableres inntil eksisterende bygning i høyde med bygningens dekke mellom underetasje og 1. etasje, i henhold til kotehøyder og grenser for bebyggelse som vist på plankartet.

Det tillates etablert en underjordisk kulvert inntil eksisterende bygning mot Jarveien på kote 76,0.

§ 5

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

5.1 Forstadsbane i kulvert

Innenfor de områder som ligger over regulert kulvert er ingen tiltak tillatt uten særskilt tillatelse fra ansvarlige instanser og eier av baneanlegget.

Kulvert over sporet skal holde en minimumsavstand på 5,8 meters høyde over skinner/spor.

Utforming av kulvert skal tilfredsstille krav til sikkerhet i henhold til retningslinjer fra Oslo T-banedrift og Kollektivtransportproduksjon AS.

5.2 Vei, fortau felt K og F

Vei og fortau fra parkeringskjeller til eksisterende vei til Jarmyra fra Bærumsveien, skal være felles for feltene BB, B/F/K og kjøpesenter. Felles vei og fortau skal være åpen for allmenn ferdsel.

Der regulert veibane og fortau går i bro over sporet skal det være en minimumsavstand på 5,8 meters høyde over skinnegangen.

5.3 Gang/sykkelveg felt G/S

Gang/sykkelveg skal være felles for feltene BB, B/F/K og kjøpesenter.

Gang/sykkelveg skal dimensjoneres med tilstrekkelig bredde og høyde for kjøring med servicekjøretøy/traktor. Rampene må ha tilfredsstillende stigningsforhold for bevegelseshemmede. Gang/sykkelvei skal i sin helhet være åpen for allmenn ferdsel.

5.4 Fortau

Fortau fra planområdet til Jar stasjonens vestgående side skal være felles for feltene BB, B/F/K og kjøpesenter. Fortau skal i sin helhet være åpen for allmenn ferdsel.

5.5 Torg

Torget består av felt 1, 2 og 3 skal være felles for feltene BB, B/F/K og kjøpesenter.

Torg felt 1:

Torget er primært avsatt til fotgjengertrafikk og torgaktiviteter. Allmenn ferdsel gjennom torget er tillatt. Det tillates 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede. Torgarealet der parkering ikke er tillatt skal utgjøre minimum 230 m² og legges i tilknytning til Jarhuset og forretningsinnganger. Utomhusplanen skal fastlegge en avgrensning av ulike bruk og forbindelser til eksisterende gangveier.

Varelevering til Jarhuset er tillatt.

Det skal etableres 6 sykkelparkeringsplasser på torget. Området mot felt 2 skal beplantes.

Torg felt 2:

Torget skal benyttes til overflateparkering, nedkjørsel til garasjeanlegg, varelevering, sykkelparkering og fotgjengerforbindelser. Arealet skal være åpen for allmenn ferdsel. Parkering er avsatt for næring og skal anordnes i garasjeanlegg under terreng/lokk på kote + 76.0 og som overflateparkering med inntil 45 plasser.

Anlegg under terreng er vist med byggegrense på plankartet.

1 Område med bestemmelser:

Området er vist med grense på plankartet.

Innenfor område #1 skal det sikres en gangforbindelse til Jar stasjon som er åpen for allmenn ferdsel. Området skal gis en parkmessig utforming. Det må sikres tilstrekkelig vekstlag for beplantning.

Det skal etableres et returpunkt innenfor området.

2 Område med bestemmelser

Området er vist med grense på planområdet.

Området skal beplantes

Torg felt 3

Arealet skal primært benyttes til torgaktiviteter, utesalg og kafévirksomhet.

Torget skal skilles fra Jarveien med en rabatt som kan benyttes til snølagring. Det er tillatt med parkering med inntil 2 plasser på torget.

Det skal etableres min 10 sykkelparkeringsplasser på torget.

§ 6

GRØNNSTRUKTUR (12-5 NR. 3)

Grønnstruktur felt G

Løvtrevegetasjon som går tapt i anleggsfasen skal erstattes med ny trebeplantning. Arealet skal gis en parkmessig utforming.

Området skal inngå i utomhusplanen som sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.

§ 7

STØY

Boenhetene skal organiseres slik at minimum 75 % av alle boligene får en stille side. Alle boligene skal ha tilgang til utearealer med tilfredsstillende lydforhold, jfr. T-1442, avsnitt 3.5.

Friskluftsinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg tillates ikke plassert på fasader mot trafikkerte områder.

Teknisk rom knyttet til ny virksomhet skal lokaliseres i plan under nytt forretningsareal.

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikk ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-1442 / Tabell 2 fra 2005, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer, legges til grunn for iverksettelse av støytiltak i tilknytning til veitrafikk og skinnegående trafikk ved planområdet. Tabellen viser grenseverdier på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, med vei og bane som støykilde, på henholdsvis 55 Lden og 58 Lden, samt at støynivå utenfor soverom mellom kl. 2300 og 0700 skal være lavere enn henholdsvis 70 L5AF og 75 L5AF.

For tiltak for å etablere tilfredsstillende lydforhold skal støyanalyse dok 922911, legges til grunn.

§ 8

FORURENSNING

Friskluftsinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg tillates ikke plassert på fasader mot trafikkerte områder.

Boliger i ny bebyggelse og deres utearealer skal skjermes bygningsmessig fra støy og lukt fra forretning/bevertning i samme bygningsvolum.

Teknisk rom knyttet til ny virksomhet skal lokaliseres i plan under nytt forretningsareal.

§ 9 TEKNISKE ANLEGG

Det skal i tidligst mulig fase og senest ved prosjektering tas kontakt med nettselskap for kabelpåvisning.

§ 10 MILJØKRAV

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

Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid.

Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres.

Det skal sørges for at støykrav under anleggsfasen ihht T-1442 kap 3 overholdes.

Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse. Muligheten for å benytte gjenbruksmaterialer, inkludert asfalt og betong, skal vurderes.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal skje på en for miljøet god måte. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.

Det skal utarbeides massehåndteringsplan for utbyggingen. Eventuelle overskuddsmasser skal gjenbrukes.

Det skal planlegges og prosjekteres bygg med god bygningsutforming og standard som tilrettelegger for et godt inneklima.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

11.1 Bygging av tunnel/kulvert

Tunnel/kulvert over Kolsåsbanen kan byggemeldes og igangsettes uavhengig av endelig utforming av ny bebyggelse over. Forberedende arbeider for bygging av tunnel/kulvert må utføres parallelt med utbedring av stasjonsområdet for Kolsåsbanen. Før igangsetting av ny bebyggelse tillates, skal kulvert over Kolsåsbanen være etablert.

11.2 Baneområdet – tilgjengelighet kollektivtransport

Før igangsettelsestillatelse for utbyggingen gis, skal perrongene være tilgjengelige for reisende under anleggsperioden, eller alternativ tilgang til kollektivtransport være etablert dersom denne blir direkte hindret av utbyggingen med lokket og bebyggelsen over. I tillegg skal hensiktsmessig drift av sporområdet inklusive perronger la seg gjennomføre under gjeldende anleggsperiode.

11.3 Atkomst, gangvei

Det skal ikke gis igangsettelsestillatelse før eier av baneanlegget har gitt sitt samtykke til byggeplanene. Før brukstillatelse gis, skal gjennomgående gangvei og atkomstveier til planområdet ferdigstilles. Rett til allmenn ferdsel over torg og langs gangveier skal være tinglyst før brukstillatelse gis.

11.4 Riggplass

Arealer markert på kartet som felles torg, tillates brukt som riggplass/ anleggsområde i anleggstiden. Midlertidig regulering til anleggsområde opphører når anlegget er tatt i bruk og de tiltenkte reguleringsformålene trer i kraft.

11.5 Boligene skal bygges samtidig med forretningene.

11.6 Før brukstillatelse gis, skal utomhusanlegg inklusive lekearealer, kjøreatkomster, gangvei, parkering og annet ubebygget areal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. .

11.7 Avtale om drift og vedlikehold av fellesarealer skal være inngått før brukstillatelse gis.

ooo000ooo



Arkivsak ID: 10/13830
J.post ID: 14/98228

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	16.05.2014	1614/14

Adresse - Tiltak: Jarveien 1 B - C - E - F - boligblokk
Gnr/Bnr: 38/197
Tiltakshaver: Jarhuset Eiendom AS
Ansvarlig søker: Arcasa Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Søker har dokumentert at følgende krav iht. rammetillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

SPESIELLE KRAV/ VILKÅR FOR BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST	Henvisning til krav	Dokumentert
<i>Før brukstillatelse gis, skal utomhusanlegg inklusive lekeareal, kjøreatkomster, gangvei, parkering og annet ubebygget areal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.</i> Redegjørelse/vurdering: Søker opplyser at utomhusarealer er oppfylt, jf. også kontrollerklæring fra Veidekke AS. På bakgrunn av disse opplysninger legges til grunn at vilkåret er oppfylt.	Rammetillatelse, vilkår 5	X
<i>Avtale om drift og vedlikehold av fellesarealer skal være inngått før brukstillatelse gis</i> Redegjørelse/vurdering: Kopi av avtale om drift og vedlikehold er innsendt. På bakgrunn av denne dokumentasjonen legges til grunn at vilkåret er oppfylt.	Rammetillatelse, vilkår 6	X

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet

Bygningssjefen har ikke tatt stilling til innsendte utomhusplan, da det ikke er spesifisert søknadspliktige endringer i anmodningen.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Bygg Teknisk Stål AS	1625551
Kontrollerklæring - Icopal Tak as	1625552
Kontrollerklæring - OTIS AS	1675694
Kontrollerklæring - Veidekke Entreprenør AS	2294463
Kontrollerklæring - Oslo brannsikring as	2294464
Kontrollerklæring - Bærums Verk Rørleggerbedrift AS	2294465
Kontrollerklæring - Randem & Hybert AS	2294466
Kontrollerklæring - Lefdal.Installasjon AS	2294467

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Tine Færøyvik
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

Oppdatert etter 2.gangs behandling i Kommunestyret 21.06.2023, med punkter unntatt for rettsvirkning på grunn av innsigelser

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)	3
Hensikt	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler	4
1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)	4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)	4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)	5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)	6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)	6
Barn og unge	7
6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)	7
Arkitektur, kulturminner og landskap	7
7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)	7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)	11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)	11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)	11
Naturmangfold og blågrønne strukturer	12
11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)	12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)	13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)	13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)	14
Mobilitet og parkering	14
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)	14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)	15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	15
Handel og senterstruktur	18
18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)	18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)	18
Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur	19
20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)	19

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

- 3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.
- 3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.
- 3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

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

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

- 3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder
- 3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:
 - a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
 - b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
 - c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m² for enebolig og 1400 m² for tomannsbolig.
 - d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
 - e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m² BRA
 - f. sammenslåing av boenheter
 - g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
 - h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
 - i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

- a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller næringsseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknisk og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

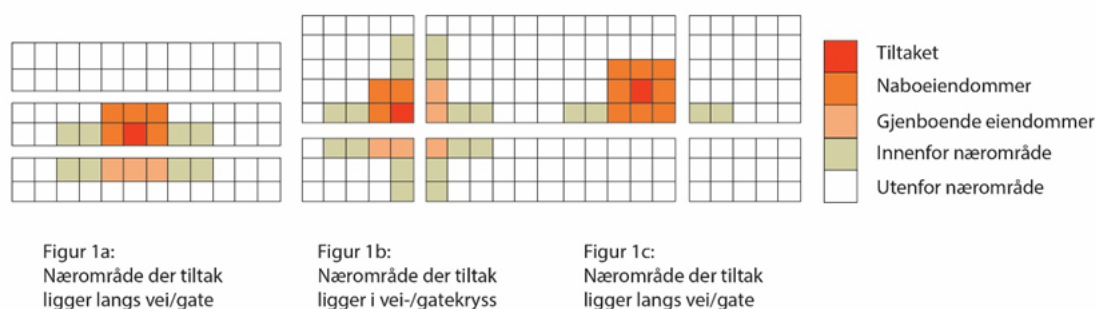
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

- c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
 - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.
 - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
 - Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
 - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevn døgnet.
 - b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal.
 - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25 m² per boenhet avsettes til lek.

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

- 7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.
- 7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- 7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

- 8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
- 8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
- 8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
- 8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
- 8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

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

- 9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
- 9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
- 9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

- skal sikres og styrkes i reguleringsplan
- 11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
- 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
- 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

- 13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- 13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
- I LNF-områder 30 meter
 - Lomma 30 meter
 - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
 - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
 - For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsone

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

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

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

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

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

14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

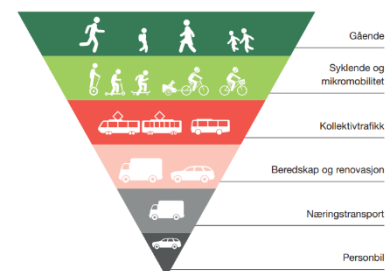
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

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

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

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges



til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

Retningslinjer:

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

Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.

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

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
BOLIG			
Sykel	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m2	Leilighet maks 1,1. 100m2	Leilighet

	-Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	-Rekkehus: 1,2 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%	Inntil 25 %	Inntil 20 %	Inntil 10 %
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger.	Inntil 20 %	Inntil 20 %	Inntil 20 %
KONTOR			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA
Forretning og service			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,7	Maks 0,7	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Undervisning			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Barnehage			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen

- grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
 - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraustyr som vinterdekk, ekstradelers mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

- a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
- b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
- c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
- d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

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

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m² skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Framtidig by/ Byområder	Områdesenter	Lokalsenter
Regionbyen Sandvika	Bekkestua	Østerås
Lysaker	Høvik	Haslum

Fornebu (byen) ¹	Stabekk	Eiksmarka
	Kolsås	Vøyenenga
	Bærums Verk	Slependen
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

19.2.2. Områdesenter skal ha moderat utnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.

19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.

20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.

20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

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

- 20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
- 20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

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

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
- Infiltrere små nedbørsmengder.
 - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
 - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser
- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
 - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
 - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

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

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

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

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

- 22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
- 22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
- 22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
- 22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

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

- 23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
- 23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentakintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
 - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km²*)
 - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

- 24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
- 24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

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

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

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

- 25.6. **Gul sone - vurderingssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstillt.

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

- e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

- 30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
- 30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
 - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.

Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

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

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

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

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

- 33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- 33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

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

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

- 34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

- 38.1.1. *I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

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

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnsstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

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

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

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

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

- 42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
- 42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
- 42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurensset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
 - Bading (både mennesker og dyr)
 - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
 - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
 - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
 - Etterlate seg søppel
 - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

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

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

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

- 43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
- 43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

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

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

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

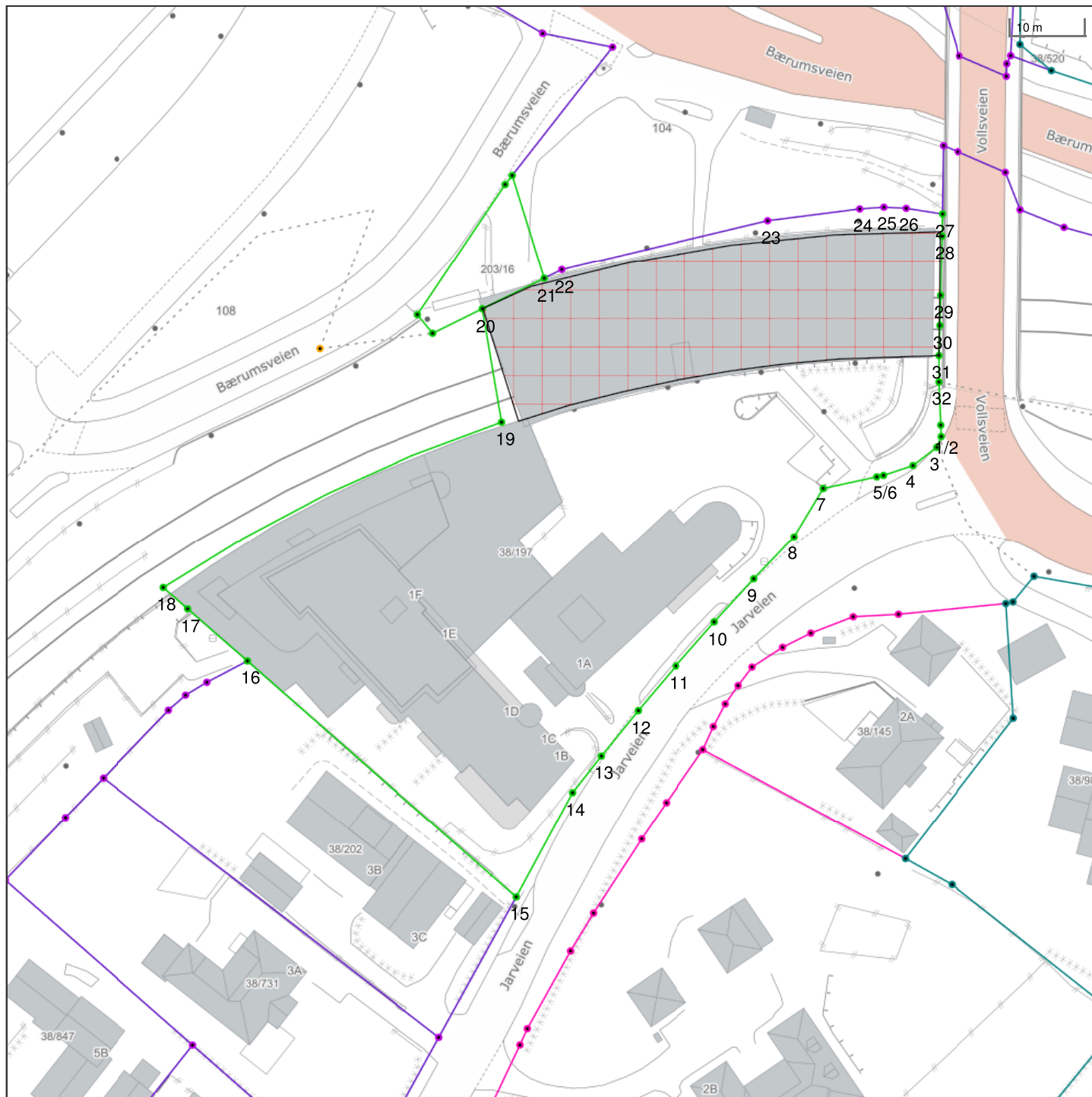
Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

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

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

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

Eiendomskart for eiendom 3201 - 38/197//37



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		4 785,30 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6644335,5	Øst	590602,1
Grensepunkter							Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6644347,81	590647,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,88			
2	6644346,26	590647,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55			
3	6644344,78	590647,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,59			
4	6644342,21	590644,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,10			
5	6644340,77	590640,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,25			
6	6644340,55	590639,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,95			
7	6644338,79	590631,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,50			
8	6644332,08	590628,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,72			
9	6644326,15	590622,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,01			
10	6644320,12	590617,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,01			
11	6644313,98	590612,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,01			
12	6644307,74	590607,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,01			
13	6644301,41	590602,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,00			
14	6644296,3	590598,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,37			
15	6644281,8	590591,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,26			
16	6644313,22	590553,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,03			
17	6644320,14	590545,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,85			
18	6644322,98	590541,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,44			
19	6644346,74	590587,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,76	197,31		
20	6644362,13	590584,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,68			
21	6644366,51	590592,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,43			
22	6644367,76	590595,27	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,68			
23	6644375,19	590623,33	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,03			
24	6644377,11	590635,9	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,72			
25	6644377,43	590639,2	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,32			
26	6644377,35	590642,26	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,06			
27	6644376,69	590647,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,04			
28	6644373,67	590647,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02			
29	6644365,5	590647,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,17			
30	6644361,38	590647,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,12			

31	6644357,28	590647,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,10	
32	6644353,68	590647,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,60	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.05.2024

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	197	Festenr.		Seksjonsnr.	37
Adresse	Jarveien 1F, 1358 JAR								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

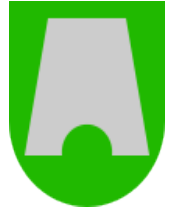
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	38	Bnr:	197	Fnr:		Snr:	37
Adresse:	Jarveien 1F, 1358 JAR						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
10/13830	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:



Skatteetaten

Dato
13.05.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 38 Bnr 197 Fnr 0 Snr 37

Eiendommens adresse:

Jarveien 1F, 1358 JAR

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 1 485 291 Som sekundærbolig: kr 5 644 105
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	197	Festenr.		Seksjonsnr.	37
Adresse	Jarveien 1F, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	34 568,42 kr
Renovasjon	48 805,78 kr
Vann	28 479,51 kr
Sum	111 853,71 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25 stk	3 904,46 kr	1/1	0 %	97 611,56 kr	0,00 kr
Målerleie 1" - 2"	1 stk	1 053,05 kr	1/1	0 %	1 053,05 kr	0,00 kr
Forskudd vann 2024	2269 m3	26,31 kr	1/1	0 %	59 703,06 kr	0,00 kr
Forskudd avløp 2024	2269 m3	32,50 kr	1/1	0 %	73 742,50 kr	0,00 kr
				Sum	232 110,17 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

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

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forstås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 38/197/0/37
Adresse: Jarveien 1F
Utskriftsdato: 13.05.2024
Målestokk: 1:2000



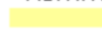
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

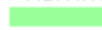
 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende

 Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Naturområde - nåværende

 Naturområde - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Angitthensyngrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 38/197		
Utskriftsdato	13.05.2024	Antall datasett	6

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2 Berørte datasett

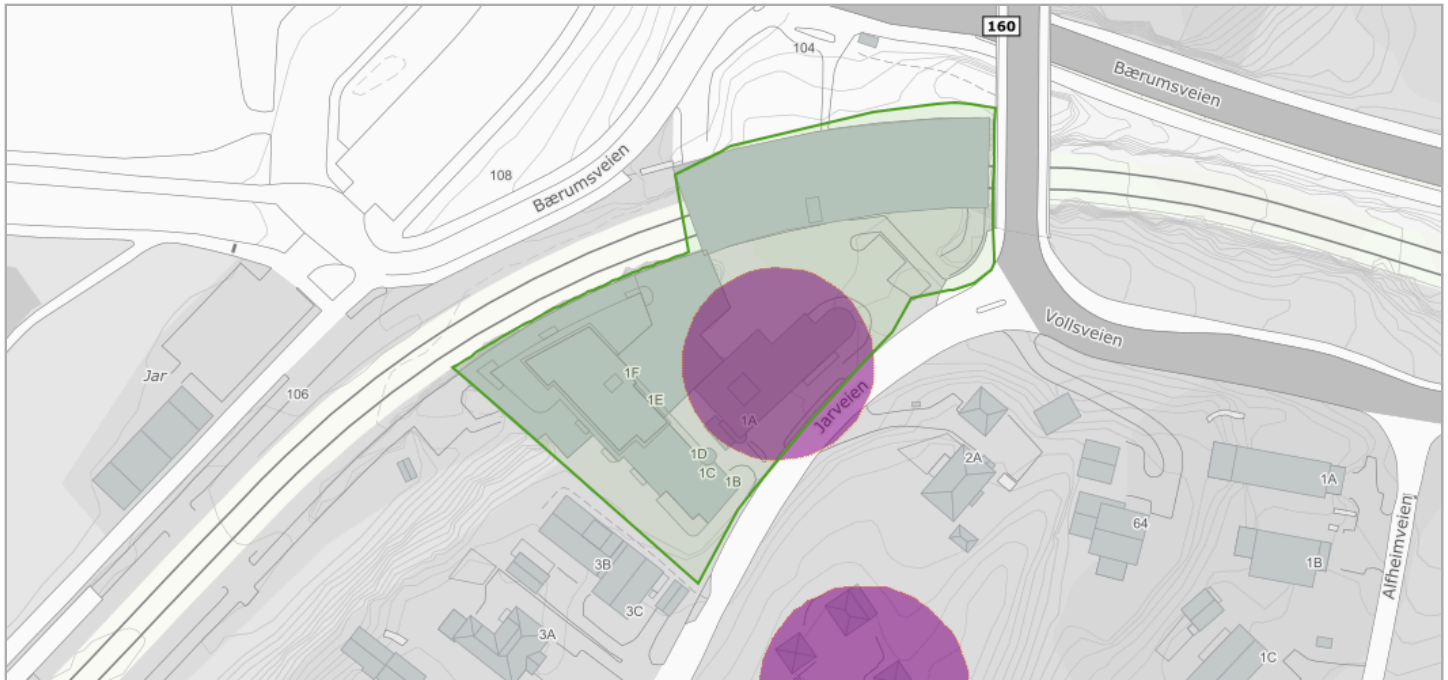
- ❗ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ❗ Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

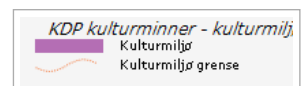
Kilde	Bærum kommune	Versjon	13.05.2024
-------	---------------	---------	------------



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

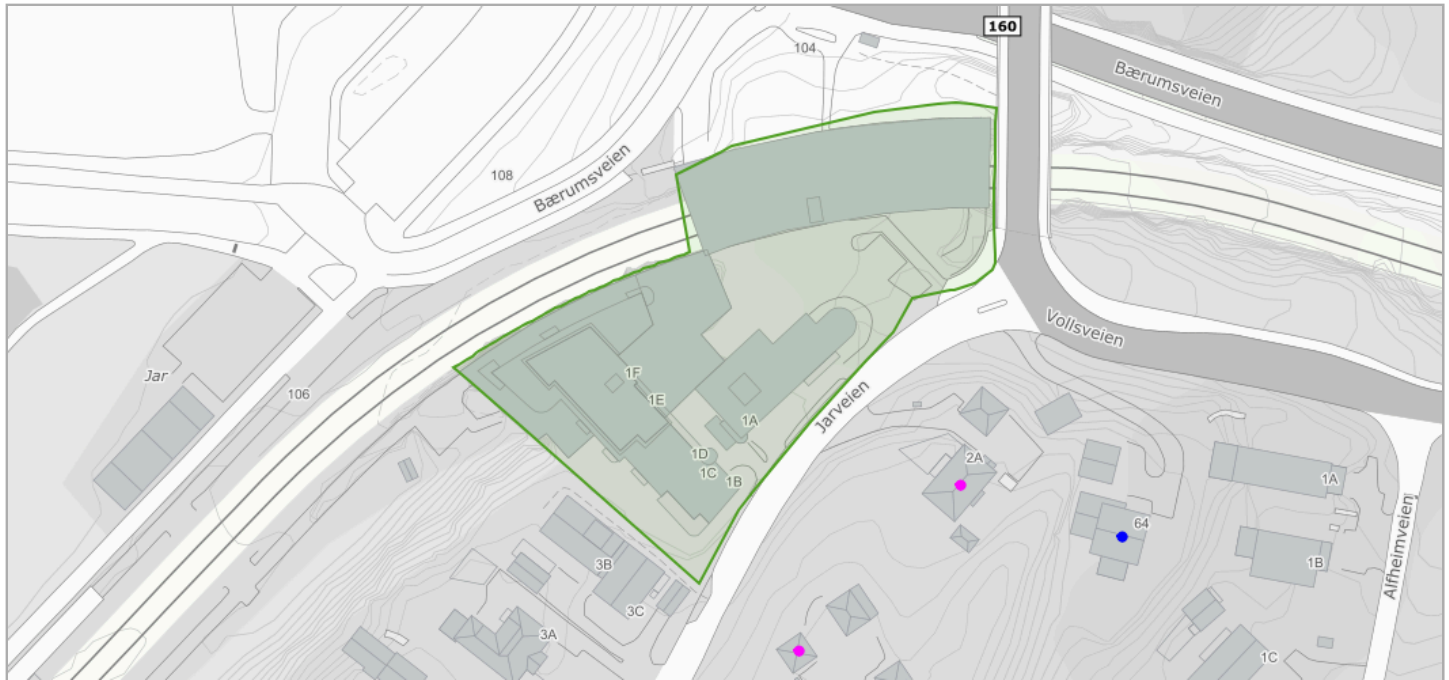
Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
JARHUSET - JARVN 1	-	JARHUSET - JARVN 1	JARHUSET

Kilde	Bærum kommune	Versjon	13.05.2024
-------	---------------	---------	------------



Tegnforklaring

Kulturminne 1920 - 1940
 • Kulturminne 1920 - 1940
 • Kulturminne 1920 - 1940

Kulturminne

Navn	Beskrivelse	Eiendom	Betegnelse	Datering	Informasjon	Vernet etter lov	Vernetype
-	-	JARV. 1	-	-	-	-	-

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	15.10.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	88/4553		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	38/197, 38/197/0/1, 38/197/0/2, 38/197/0/6, 38/197/0/7, 38/197/0/8, 38/197/0/9, 38/197/0/10, 38/197/0/12, 38/197/0/16, 38/197/0/17, 38/197/0/18, 38/197/0/19, 38/197/0/20, 38/197/0/21, 38/197/0/22, 38/197/0/23, 38/197/0/24, 38/197/0/25, 38/197/0/26, 38/197/0/27, 38/197/0/28, 38/197/0/29, 38/197/0/30, 38/197/0/31, 38/197/0/32, 38/197/0/33, 38/197/0/34, 38/197/0/35, 38/197/0/36, 38/197/0/37, 38/197/0/38, 38/197/0/39
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	38/197, 38/197/0/1, 38/197/0/2, 38/197/0/6, 38/197/0/7, 38/197/0/8, 38/197/0/9, 38/197/0/10, 38/197/0/12, 38/197/0/16, 38/197/0/17, 38/197/0/18, 38/197/0/19, 38/197/0/20, 38/197/0/21, 38/197/0/22, 38/197/0/23, 38/197/0/24, 38/197/0/25, 38/197/0/26, 38/197/0/27, 38/197/0/28, 38/197/0/29, 38/197/0/30, 38/197/0/31, 38/197/0/32, 38/197/0/33, 38/197/0/34, 38/197/0/35, 38/197/0/36, 38/197/0/37, 38/197/0/38, 38/197/0/39
Seksjonering Feilretting	11.10.2012 11.10.2012	12/16802		
Seksjonering Reseksjonering	13.08.2012 13.08.2012	12/16802	Tinglyst 23.10.2012	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KVALSVIK INGER F210540*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jarveien 1F	H0307	38/197/0/37	87	3	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Jarveien 1 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1358 JAR	Kirkesogn	01060201 Jar
Grunnkrets	601 Jar 01	Tettsted	801 Oslo

Valgkrets	4 Jar		
-----------	-------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300234566		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	16.05.2014

1: Bygning 300234566: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 16.05.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2167
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2167
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.07.2011	28.07.2011
Igangsettingstillatelse	13.07.2011	25.10.2011
Midlertidig brukstillatelse	21.06.2012	29.06.2012
Ferdigattest	16.05.2014	19.05.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jarveien 1F	H0307	38/197/0/37	87	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	2	274	0	274	0	0	0
H03	7	633	0	633	0	0	0
H02	7	633	0	633	0	0	0
H01	8	627	0	627	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 38/197

Bruksnavn		Beregnet areal	4785.3
Etablert dato	15.05.1925	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6644335.5	590602.1	0	Ja	4785.3	

Eiendom	3201 38/197		
Utskriftsdato	13.05.2024	Antall datasett	94

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

16 Berørte datasett

- ❗ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❗ FKB-AR5
- ❗ FKB-bane
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Tettsteder
- ❗ Turrutebasen
- ❗ FKB Tiltak
- ❗ FKB-arealbruk
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Strategisk støykartlegging veg
- ❗ Trafikkulykker
- ❗ Verneplan for vassdrag

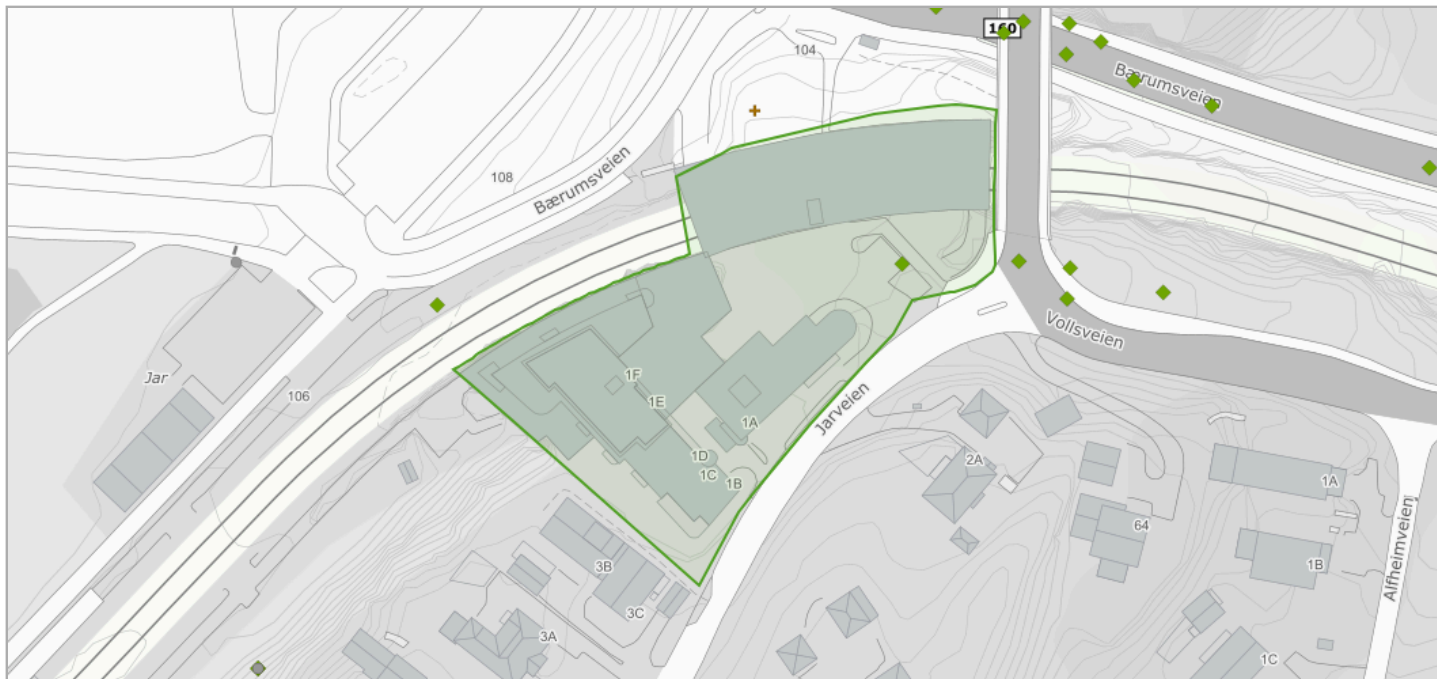
78 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurensset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAC
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Naturvernområder

- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon
reinekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde
reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	04.05.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring

Fremmede arter punkt
Stor forvaltningsinteresse punkt
Arter av stor forvaltningsinteresse punkt
Særlig stor forvaltningsinteresse punkt
Arter av særlig stor forvaltningsinteresse punkt

Fremmede arter

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
karplanter	10.621356_59.926594_100816	kanadagullris	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.621356_59.926594_100816)

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

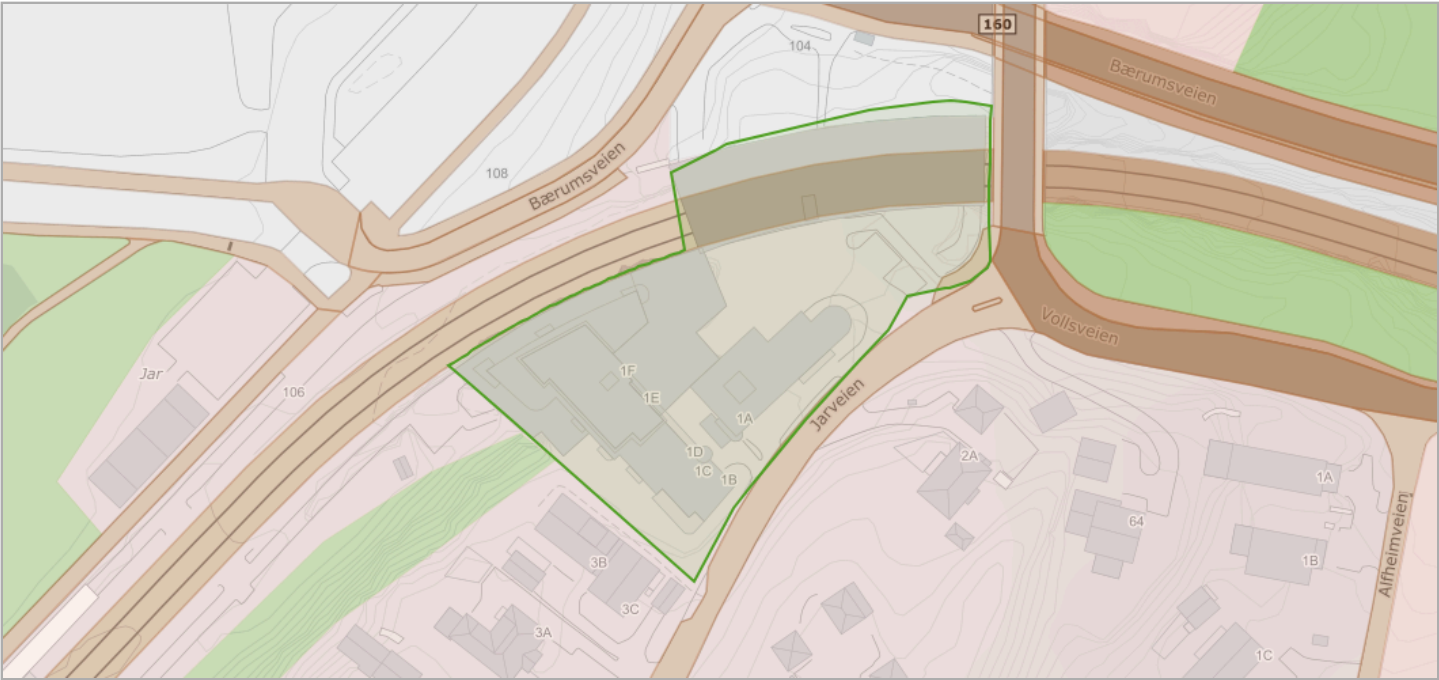
Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype	Antall
AndreTiltak	godkjent	-	-	-	2
BygningTiltak	godkjent	2011002465	-	riving	1
BygningTiltak	godkjent	2016031008	-	endring	1
BygningTiltak	godkjent	2009007226	-	riving	1

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

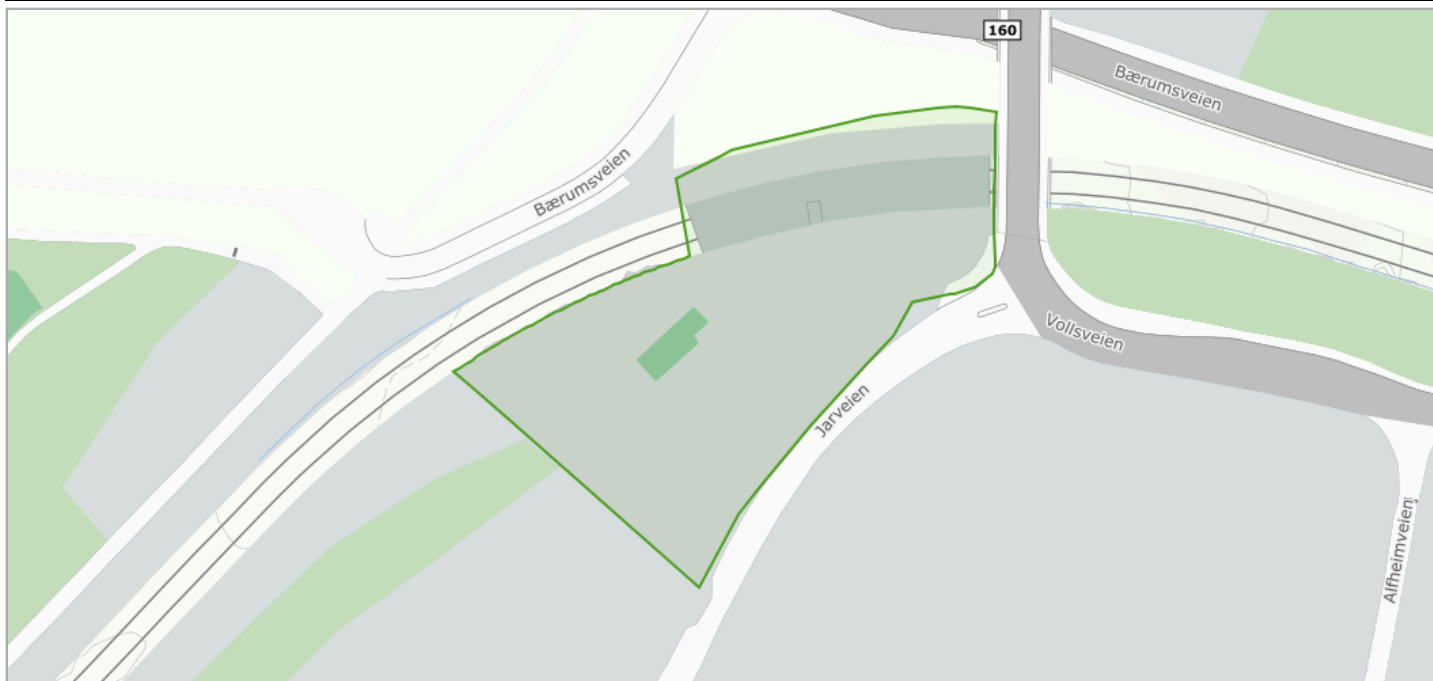
Tegnforklaring

	Bebyggelse
	Skog
	Åpen fastmark
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	1

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykket egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
lekeplass

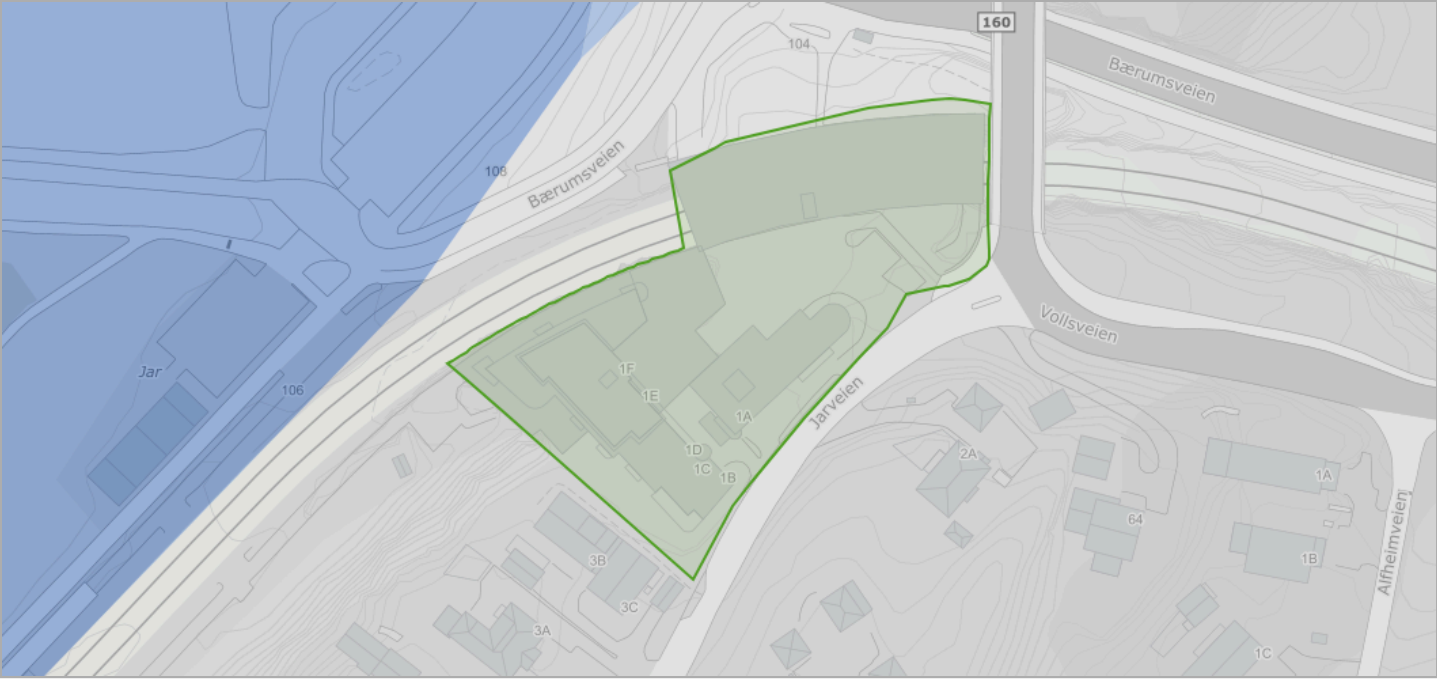
Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-data som viser jernbane, t-bane og trikk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

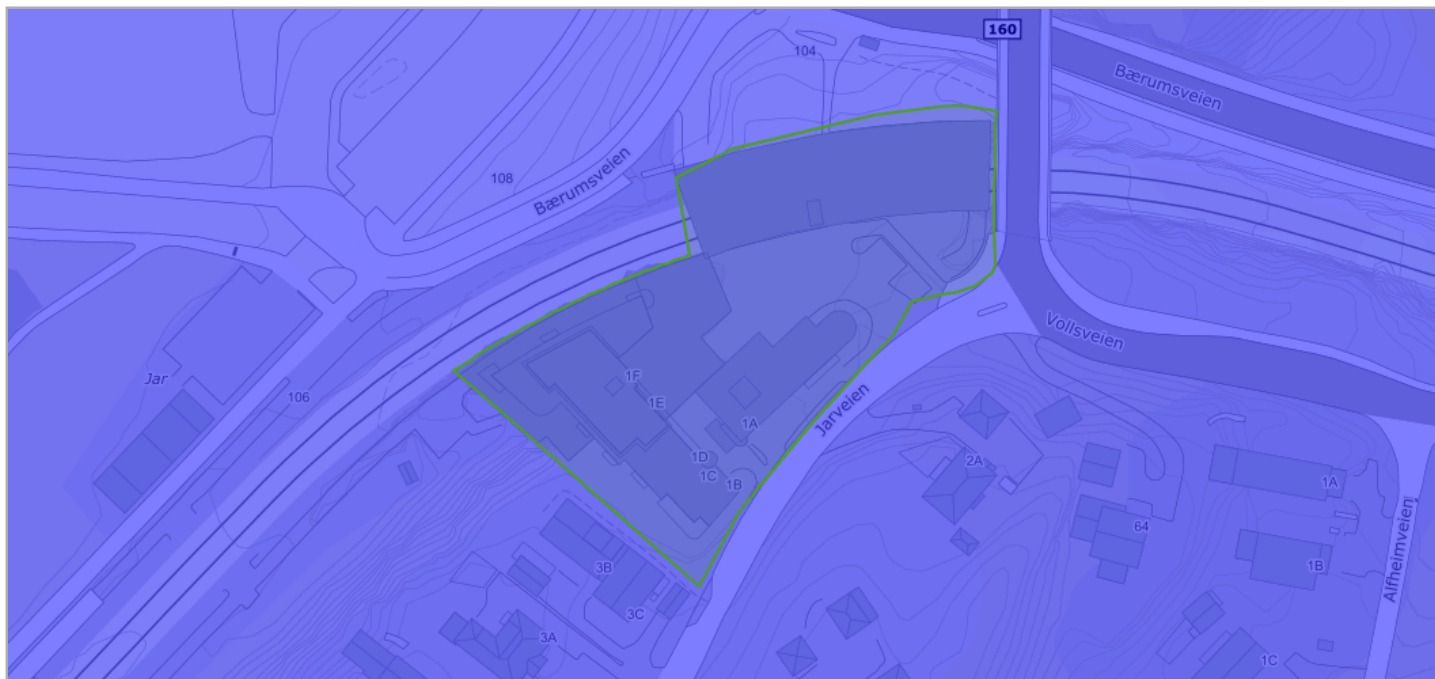
Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning
Torv og myr
Fyllmasse

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

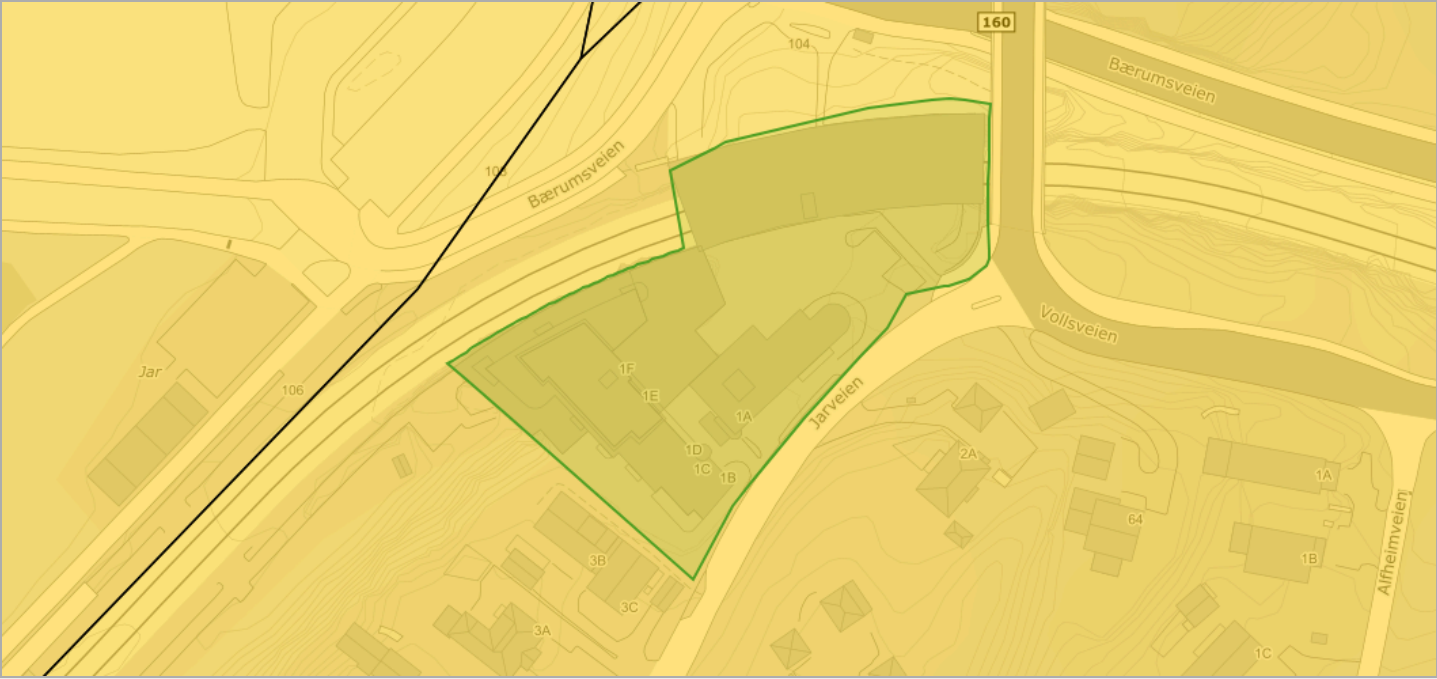
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

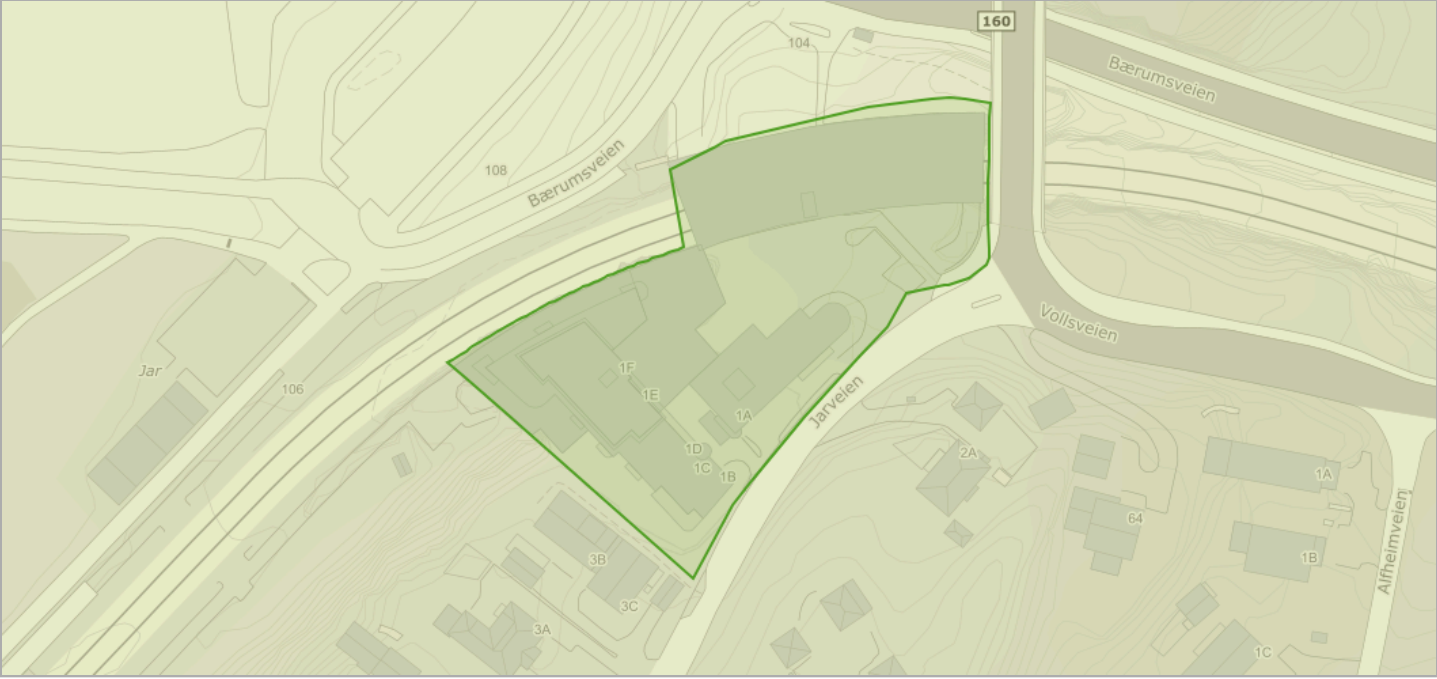
Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	07.05.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

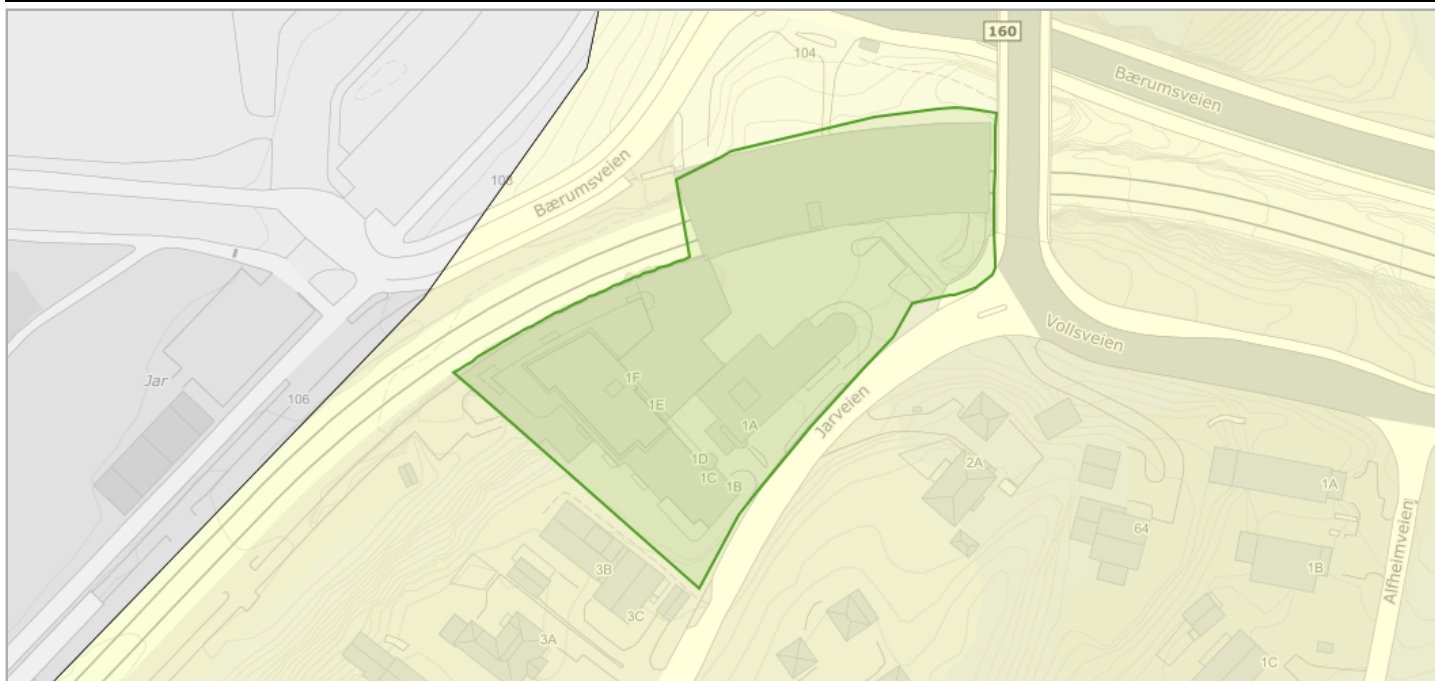
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

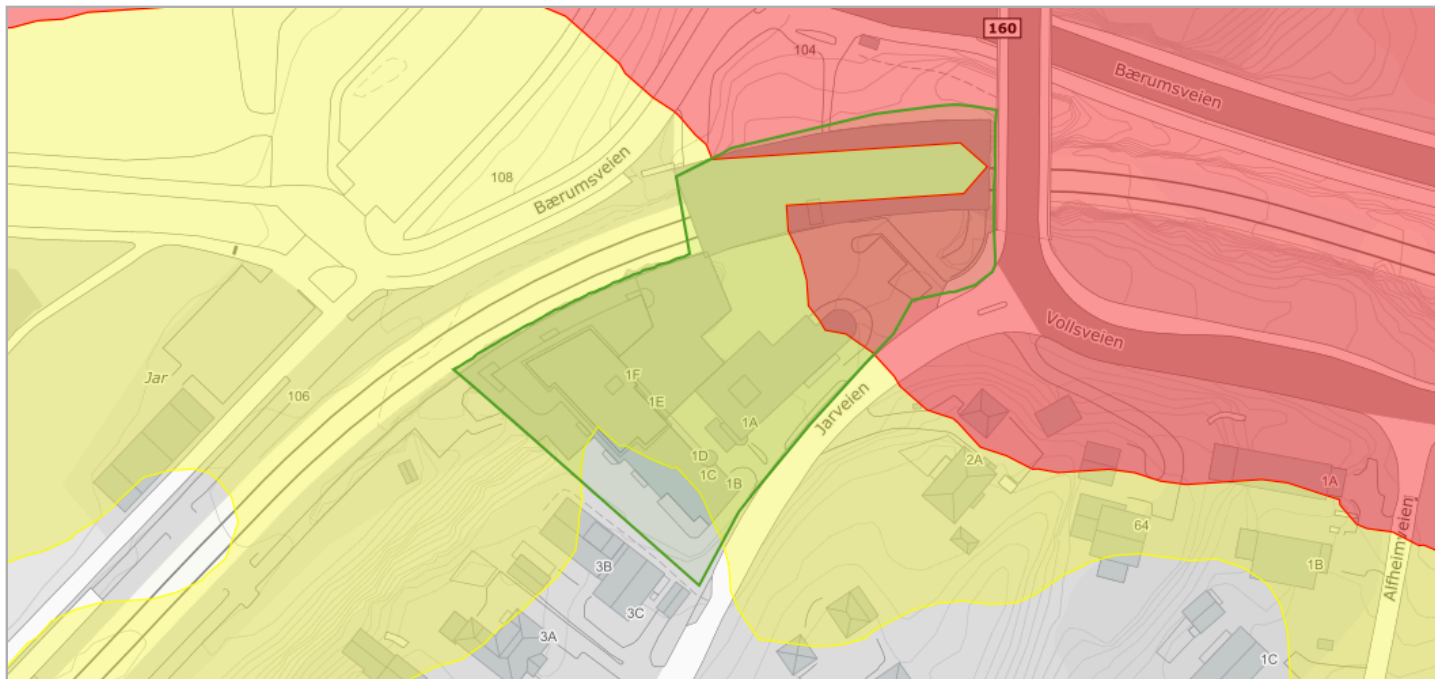
Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	30.04.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

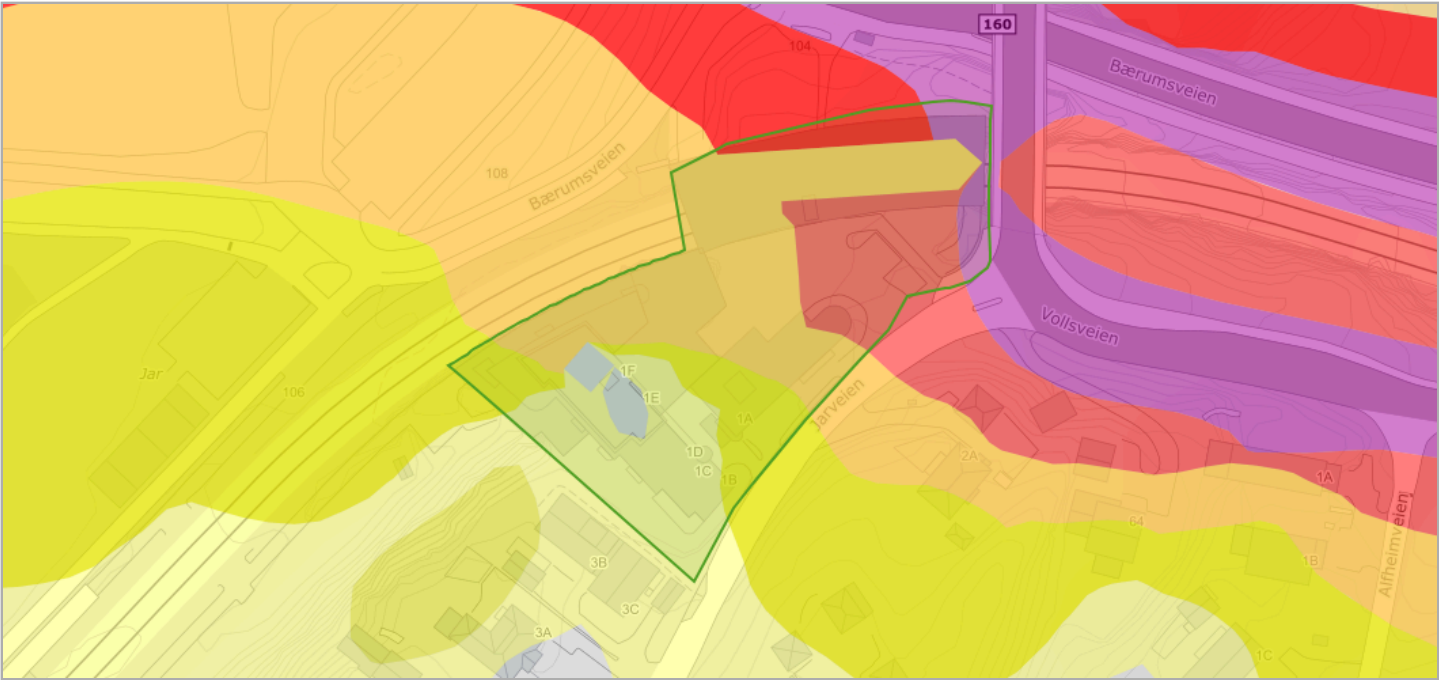
Tegnforklaring

	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G
R

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	30.04.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn.Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

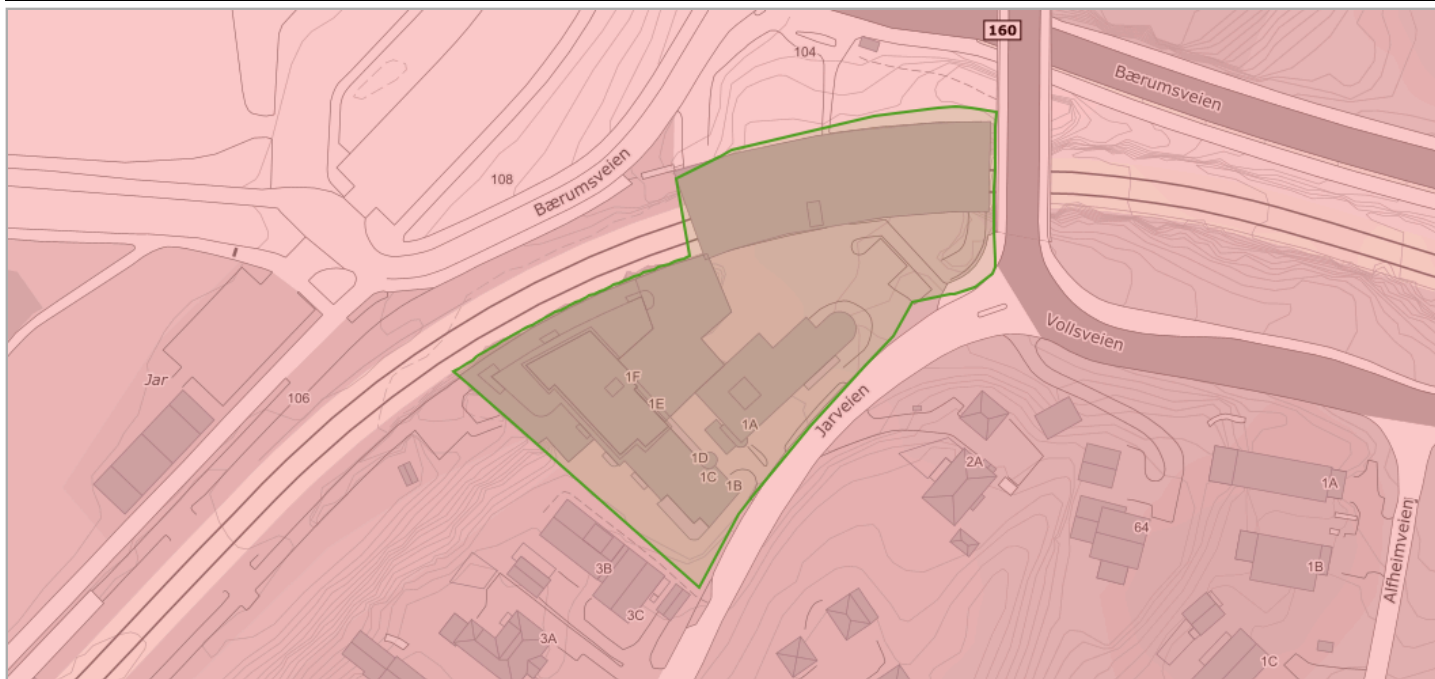
Strategisk støykartlegging
70
65
60
55
50

Objekter

Støyintervall	Antall
65	3
60	2
55	2
70	1
50	1

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	30.04.2024
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0801	Oslo	1082575	276.2508536031778

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	11.04.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser steder hvor det har skjedd trafikkulykker med personskade.

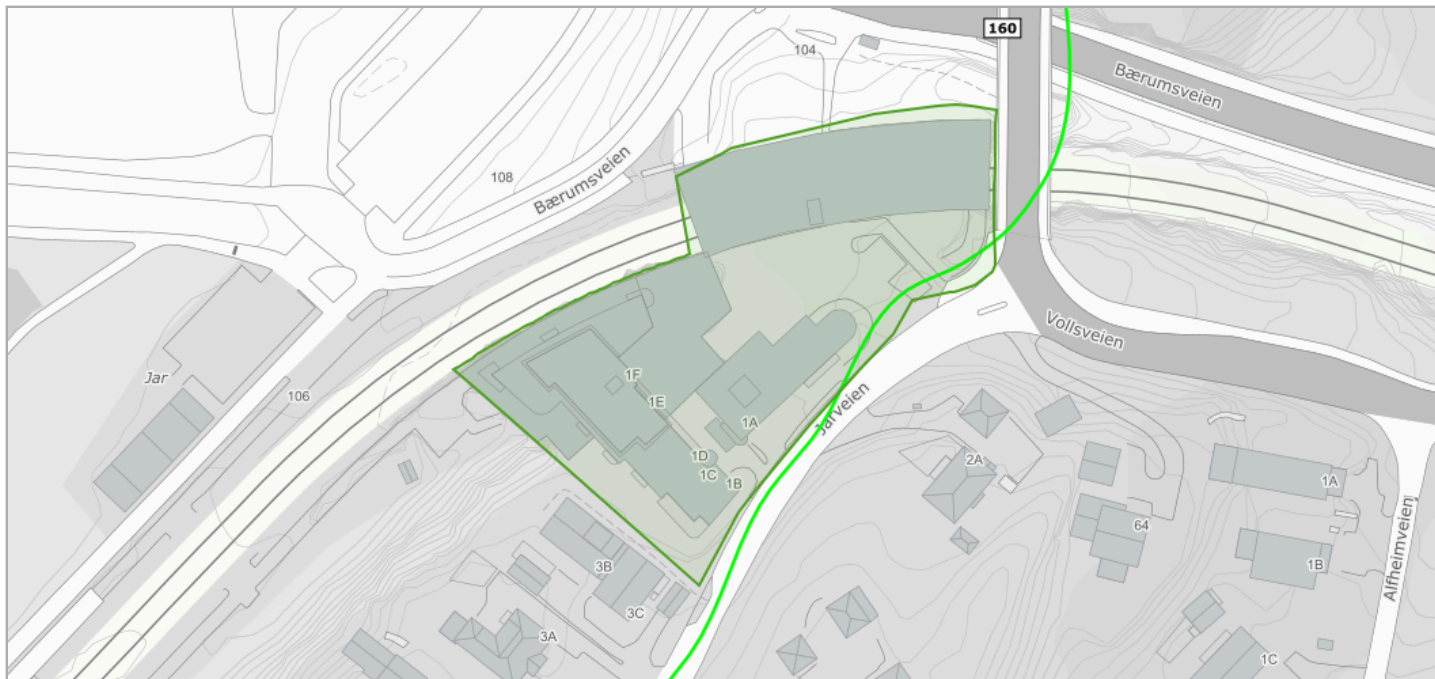
Tegnforklaring

Trafikkulykker
■ Ukjent ulykkeskategori

Objekter

Fartsgrense	Føreforhold	Kategori
30	Tørr, bar veg	-
60	Våt, bar veg	-

Kilde	Kartverket	Versjon	11.05.2024
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

alle sommerløyper og DNT-hytter, og data fra mange lokale turlag/foreninger

Tegnforklaring

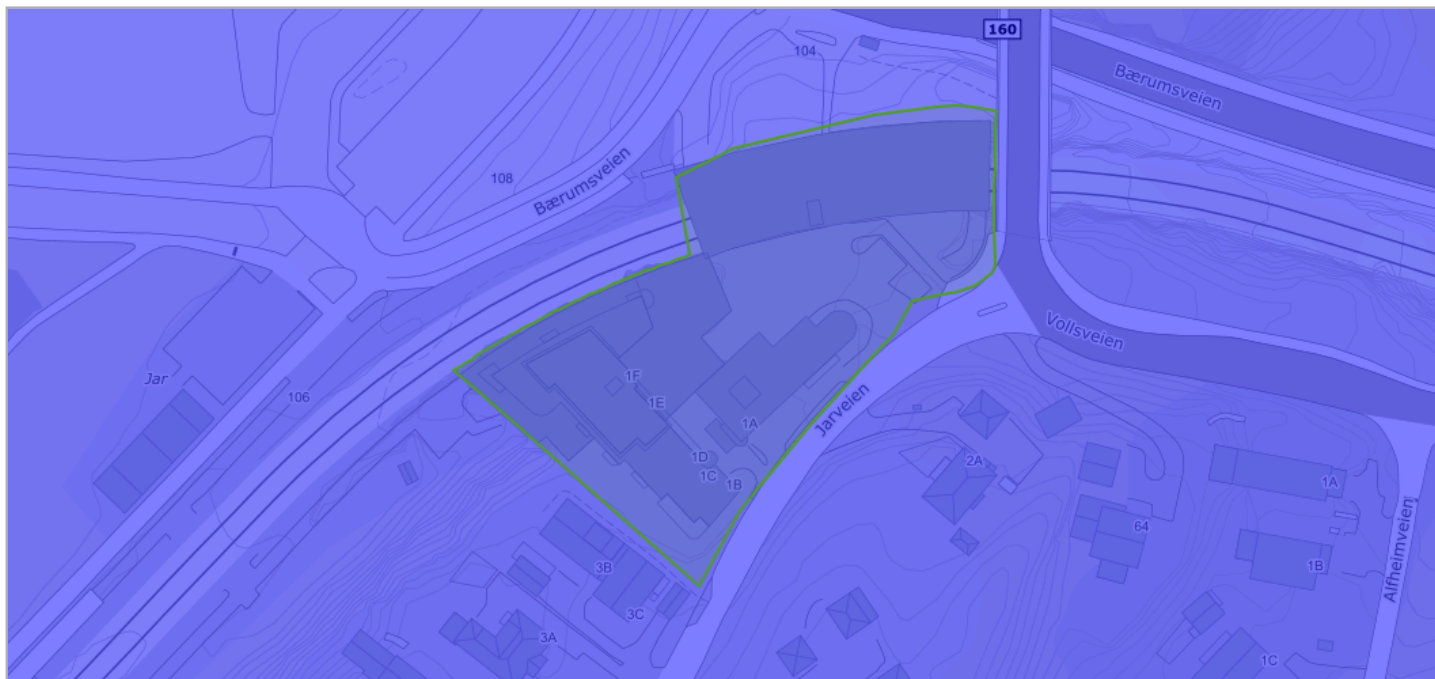
Fotrute
— Fotrute

Fotrute

Merking
JA

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.02.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Oslomarkvassdragene



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	197	Festenr.		Seksjonsnr.	37
Adresse	Jarveien 1F, 1358 JAR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner under bakken
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	Delareal 4 783 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 5 583 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2010010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2010010)		
Navn	JARVEIEN 1 - JARHUSET		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	12.05.2011		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9390/2010010.pdf		
Delarealer	Delareal	285 m ²	
	Formål	Torg	
	Feltnavn	T3	
	Delareal	399 m ²	
	RPHensynsonenavn	H570	
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
	Delareal	152 m ²	
	Formål	Lekeplass	
	Feltnavn	L	
	Delareal	442 m ²	
	Formål	Torg	
	Feltnavn	T1	
	Delareal	399 m ²	
	Formål	Bolig/forretning/kontor	
	Feltnavn	B/F/K	
	Delareal	245 m ²	
	Bestemmelsesområde	utforming	
	Delareal	902 m ²	
	Formål	Uteoppholdsareal	
	Feltnavn	U	
	Delareal	155 m ²	
	Formål	Grønnstruktur (utgått)	
	Feltnavn	G	
	Delareal	1 583 m ²	
	Formål	Torg	
	Feltnavn	T2	
	Delareal	866 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Feltnavn	BB	

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2010010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2010010)		
Navn	JARVEIEN 1 - JARHUSET		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	12.05.2011		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9390/2010010.pdf		

Delarealer	Delareal	59 m ²
	Formål	Veg
	Delareal	2 069 m ²
	Formål	Parkeringsplasser
	Delareal	494 m ²
	Formål	Kjøpesenter
	Delareal	16 m ²
	Formål	Fortau
	Delareal	400 m ²
	Formål	Gang-/sykkelveg
	Delareal	582 m ²
	Formål	Trasé for sporveg/forstadsbane



Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 38/197/0/37
Adresse: Jarveien 1F
Dato: 13.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Annetfriområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Kjøpesenter
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Bolig/forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gang/sykkelveg
-  Trase for sporveg/forstadsbane
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

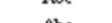
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 38/197/0/37
Adresse: Jarveien 1F
Utskriftsdato: 13.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Tegnforklaring	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.05.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	197	Festenr.		Seksjonsnr.	37
Adresse	Jarveien 1F, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
5163186	17828	08.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1598
05928888	664	07.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	664

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Bærum kommune

VAledninger

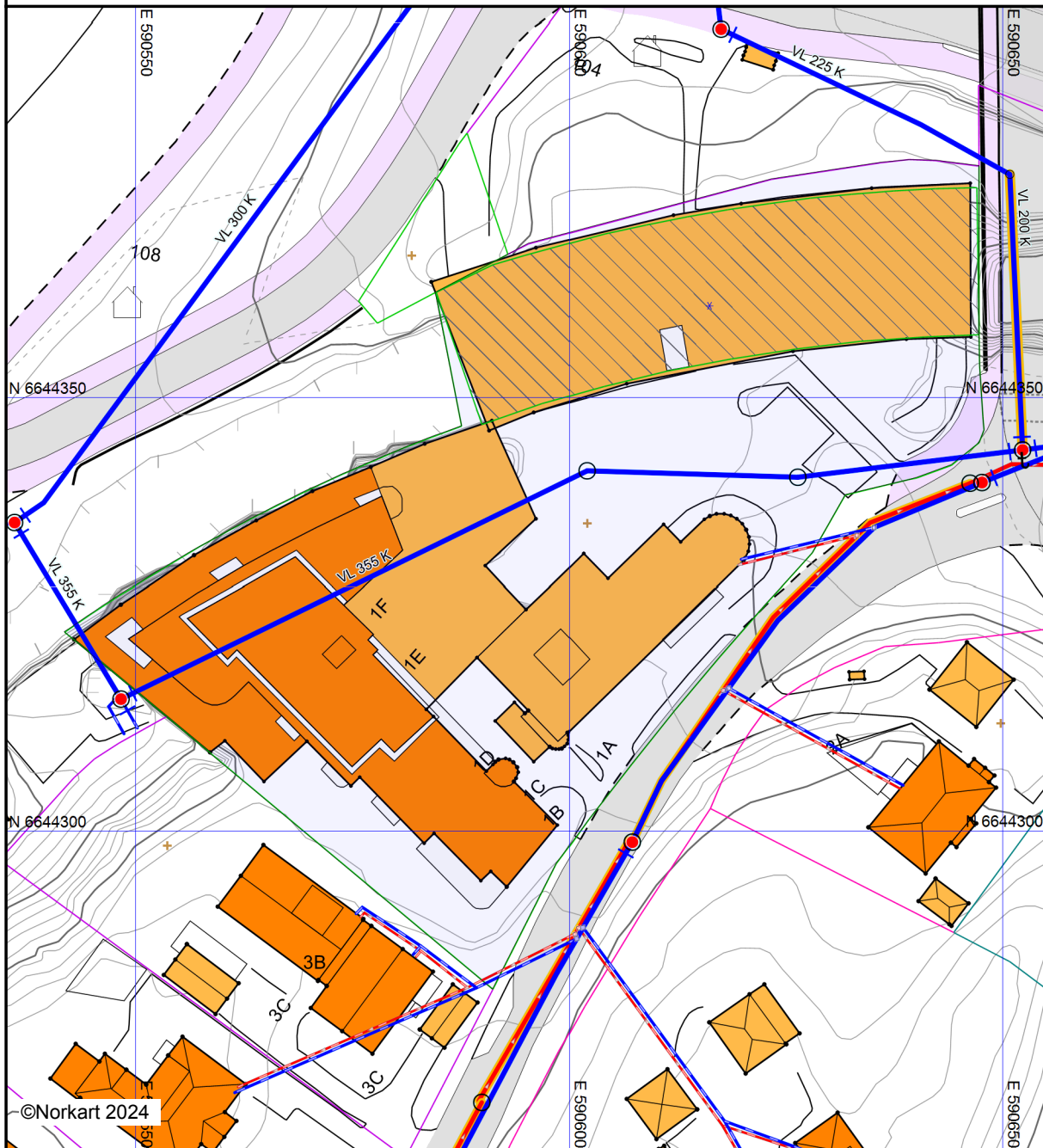
Eiendom: 38/197/0/37
Adresse: Jarveien 1F
Dato: 13.05.2024
Målestokk: 1:750



UTM-32

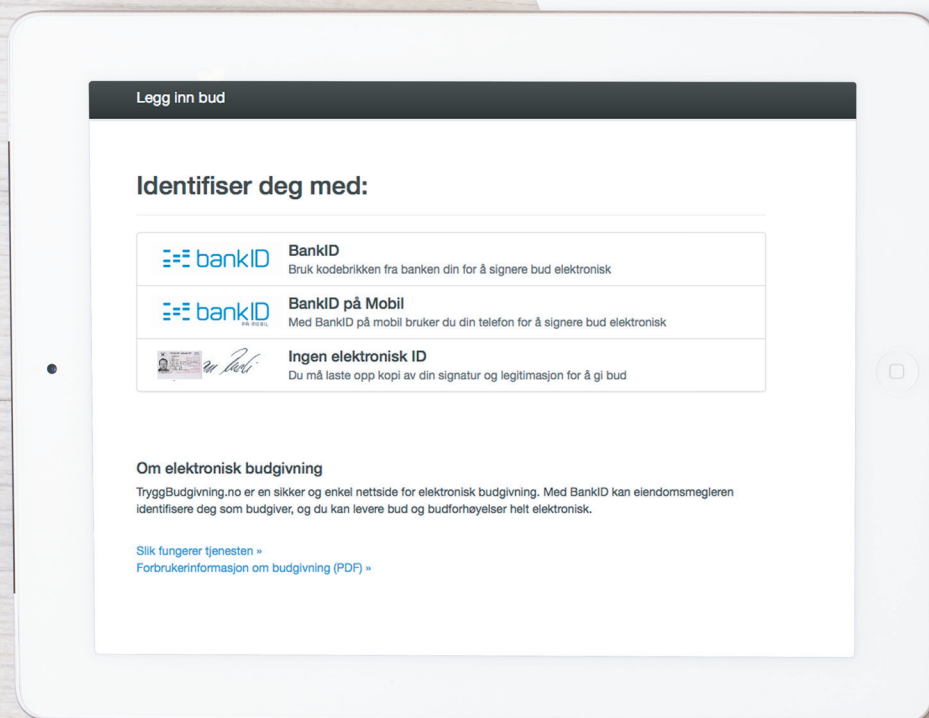
Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3271528/vwqbhybbru>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

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

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

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no