



Æ

Jarmyrveien 33

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	130
Kort om oss	277

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

Jarmyrveien 33, 1358 Jar

MATRIKKEL

Gnr. 20 Bnr. 240 Snr. 9 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 163 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 158 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 78 kvm

Terrasse i 1 etasje oppmålt til 28 kvm (TBA).

Balkong i 2 etasje oppmålt til 6 kvm (TBA).

AREAL

Bruksareal: 163 kvm, BRA-i: 158 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 78 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

2010

TOMT

Eiet tomt 3670 kvm

PRISANTYDNING

12 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Fredrik Hansen Anticimex Takstdato: 03.08.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 312 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 500 000,-))

kr 313 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 12 813 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 12 822 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 000,- pr. mnd.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 447,89 pr. år 3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2, vann etter areal, avløp etter areal

EIER

Salma Seifvand Martin Øksne

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Jarmyrveien 33, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved Eie eiendomsmegling avdeling Sandvika.

Dette rekkehuset gir deg en kombinasjon av elegant design og praktisk funksjonalitet. Med en lys og gjennomgående atmosfære, er denne boligen plassert i det ettertraktede, sentrale og familievennlige boligområdet på Jar. Den rolige beliggenheten i en blindvei sikrer minimal trafikk, og gir en fredelig atmosfære, mens dens nærhet til alt fra skoler og barnehager til offentlig transport og handelssentre sikrer at alt du trenger er innenfor rekkevidde.

KORT OM BOLIGEN:

- LYS OG GJENNOMGÅENDE ATMOSFÆRE
- ROMSLIG STUE MED UTGANG TIL BALKONG
- KJØKKEN MED INTEGRERTE APPARATER OG ÅPEN LØSNING MOT STUE
- 3(4) GODT DIMENSJONERTE SOVEROM
- TOTALT TO BADEROM, HVER MED SIN UNIKE UTSTYR OG FINISH
- PUSSET OPP BALKONG/TERRASSER I JUNI 2024
- INNHOLDSRIKT MED TOTALT TRE ETASJER
- FLOTT UTENDØRSOMRÅDE MED BALKONG OG TERRASSE
- FLOTT TAKTERASSE SOM FUNGERER SOM EN FORLENGELSE AV STUEN OM SOMMEREN
- STORE VINDUSFLATER
- GASSPEIS INTEGRERT I KJØKKEN
- GODE UTSIKTSFORHOLD MOT SKOGSHOLTET PÅ JARMYRA OG TJERNSRUDTJERNET

- UTSIKT MOT EN SJELDEN GRØNN OASE FRA TAKTERRASSE, BALKONG STUE OG SOVEROM
- SVÆRT GODE SOLFORHOLD
- GOD LAGRINGSPLASS
- TO PARKERINGSPLASSER MED ELBILLADER
- IDYLLISK BELIGGENHET I FAMILIEVENNLIGE JAR
- KORT VEI TIL JAR T-BANESTASJON, TRIKK, SKOLER OG HANDLESENTRER
- MEGET BARNEVENNLIG
- MARKANÆRT MEN SENTRALT
- FÅ MINUTTER MED BIL TIL BEKKESTUA OG SANDVIKA SENTRUM
- PENT OPPARBEIDET FELLES TOMT FOR SAMEIET
- GRØNNE OMGIVELSER
- KORT AVSTAND TIL SKOLER OG BARNEHAGER
- KORT AVSTAND TIL IDRETTSHALLER, SVØMMEHALL
- KORT AVSTAND TIL BUSS

Innholdsrikt rekkehus bestående av:

1.etasje: Entré/hall, garderobe, soverom/kontor, bad, vaskerom og to soverom. Utgang fra hovedsoverom til terrasse målt til ca. 28 kvm.

2.etasje: Kjøkken, spisestue og stue med åpen løsning. Utgang fra stue til balkong målt til 6 kvm.

3.etasje: Loftstue/soverom og bad. Utgang fra loftstue til takterrasse målt til ca. 44 kvm.

Lagring: Rekkehuset disponerer en bod målt til 5 kvm

Parkering: To parkeringsplasser nr. 9 i felles parkeringsanlegg med en elbillader.

Oppgraderinger:

- Balkonger/terrasser og deler av kledningen er oppgradert og pusset opp i juni 2024.

Grip muligheten til å bo i et moderne hjem, sentralt plassert, men med naturens ro rett rundt hjørnet. Velkommen til Jarmyrveien 33!

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger idyllisk til i et av de mest ettertraktede, sentrale og familievennlige boligområdene på Jar. Området er rolig og skjermet takket være boligens beliggenhet i en blindvei, hvor trafikken er begrenset kun til eiendommene. Dette gir en følelse av privatliv og ro, samtidig som man har umiddelbar nærhet til alle nødvendige fasiliteter. Skoler, barnehager og idrettsanlegg er lett tilgjengelige, noe som underbygger området appell til familier. For de yngste, ligger Jar Idrettsbarnehage i den samme gaten.

Forbindelsen til offentlig transport er også utmerket, med Jar T-banestasjon kun en kort spasertur unna, og som gir forbindelser mot Kolsås og Oslo. Dette gir en enkel tilgang til byens pulserende liv. I tillegg er det flotte turområder som Tjersrudvannet og Jarmyra rett i nærheten for de som ønsker frisk luft og rekreasjon. Det er også kort avstand til Lysakerelva

hvor lange turer kan nytes i flotte omgivelser. Boligen har også nærhet til både Jar handelssenter og Bekkestua Senter, hvor man kan finne alt fra dagligvarebutikker som Meny, apotek, til et variert utvalg av butikker, restauranter og andre servicetilbud. Dette gjør boligens beliggenhet ideell for en moderne livsstil hvor komfort, tilgjengelighet og natur går hånd i hånd.

BEBYGGELSE

Området består hovedsakelig av rekkehus-bebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 3670 kvm

Pent opparbeidet felles tomt for sameiet, med stor hage med sittegruppe og sandkasse, asfalterte gangstier og kjøreadkomst. Gressplener og frodig beplantning forøvrig. Sommer 2023 ble det oppgradert hage og veier, lys og beplantning på fellesområder, etter fornying av vann og avløp i hele området i regi av kommunen (ferdig vinter 2023).

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

BYGGEMÅTE

Rekkehus over 3 etasjer. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med panel. Yttertak av typen flatt tak belagt med membran. Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdører og vinduer med tre-lags glass fra byggeår.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 163 kvm

Standard

STANDARD

Gjennomført lekker funkisbolig med høy standard. Noe vedlikehold må påregnes.

1. etasje

Entré:

Innbydende entré/hall som gir deg et godt førsteinntrykk av boligen.

Vaskerom:

Flislagt vaskerom med gulvvarme. Den slette, malt himlingen er utstyrt med downlights. Rommet har et gulvstående servantskap og er klargjort for et vegghengt toalett. Det er også tilrettelagt for vaskemaskin.

Baderom:

Flislagt bad med gulvvarme og downlights i himling. Innredningen består av et vegghengt servantskap, en dusjhjørne med glassdører, og et vegghengt toalett.

Rommet er nylig oppgradert med ny benkeplate, servant og blandebatteri. Det er også ny dusjarmatur og nytt sort vegghengt toalett.

Soverom:

Boligen har tre soverom. Rommene er av god størrelse og kan innredes etter behov. Loftsstue har tidligere vært benyttet som soverom og kan omgjøres til dette ved behov.

2. etasje**Kjøkken:**

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og en trebenkeplate med nedsenket oppvaskkum. Det inkluderer også ventilator med belysning, integrert oppvaskmaskin, og et frittstående kjøleskap og fryser. Kjøkkenet byr videre på en ny Siemens stekeovn, sammen med 80 cm Siemens platetopp. Blandebatteri har avstengning for oppvaskmaskin, og ekstra uttak til brannslange.

Stue:

En meget romslig stue med god plass til sofaløsning og tilhørende møblement. Det er godt med veggplass. Stuen er belyst via de store vinduene som strekker seg fra gulv til tak. Dette bidrar til at rommet fylles med naturlig lys. Stuen har også en gasspeis som gir varme på kalde høst- og vinterdager. I stuen er det plass til en hyggelig spisestuedel - her er det god plass til venner og familie! Fra stuen er det utgang til en herlig balkong med god plass til utemøblement - her er det gode solforhold!

3. etasje**Loftstue:**

En praktisk loftstue med plass til ønskelig møblement. Fra loftstuen er det utgang til den flotte takterrassen på 44 kvm. Takterrassen fungerer som en forlengelse av stuen om sommeren.

Baderom:

Praktisk flislagt baderom med gulvvarme. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger, og en slett malt himling. Rommet er utstyrt med en servant, badekar, og et vegghengt toalett.

Overflater:

1. etasje: Flislagt gulv med gulvvarme i hall og soverom. Tre-stavs parkett med gulvvarme i to soverom. Slett malte veggflater. Slett malte himlingsflater med downlights i hall.

2. etasje: Gulvflater belagt med parkett. Slett malte veggflater. Slett malte himlingsflater med downlights over kjøkkenøy.

3. etasje: Gulvflater belagt med parkett. Slett malte veggflater. Slett malte himlingsflater.

Bemerkninger fra tilstandsrapport:

TG1: 74%

TG2: 23%

TG3: 1%

TGIU: 2%

Følgende har fått tilstandsgrad 3, TG3:

Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Overflate: Manglende fall. Vannansamlinger påvist. Tettesjiktet er stedvis skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse alder og tilstand. TG3 gjelder manglende rekkverk på terrassen i 1.etg. Sjablongmessig prisanslag gjelder etablering av rekkverk. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Følgende har fått tilstandsgrad 2, TG2:

- Våtrom - ved hall/entré (side 7)
- Våtrom - ved hovedsoverom (side 8)
- Våtrom - ved loftstue (side 9)
- Øvrige rom (side 10)
- Innvendig trapper (side 10)
- Elektrisk anlegg (side 11)
- Dører og vinduer (side 12)
- Yttertak - flatt tak (side 12)
- Drenering (side 14)

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

Eiere har utbedret råteskade og yttervegger som tidligere var et tilstandsgrad 3 punkt. Dette punktet er fjernet i salgsoppgaven betinget at takstmannen oppdaterer sin rapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 26.04.2012 som omhandler tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Energi**ELEKTRISK ANLEGG**

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming via elektrisitet og gasspeis.

Gulvvarme i alle rom i 1. etasje med tidsinnstilt termostat.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 447,89 pr. år 3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2, vann etter areal, avløp etter areal
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per d.d.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 000,- pr.mnd.

Felleskostnadene inkluderer: kabel - tv & bredbånd, snøbrøyting, div. felleskost.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige

FORMUESVERDI

Formuesverdi er ikke fastsatt, men fastsettes av Likningskontoret etter en beregningsmodell om hensyntar om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig vil normalt utgjøre ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil likningsverdi normalt utgjøre ca. 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For mer informasjon, se www.skatteetaten.no.

SAMEIE

Sameie: Sameiet Jarhagen, Orgnr: 995114755

FORRETNINGSFØRER

Forretningsførsel foretas av sameiet selv.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

DIVERSE

- Salgsoppgaven som vil bli trykket opp inneholder kun de mest nødvendige vedleggene. Alt annet av vedlegg er å finne på den digitale utgaven av prospektet, som bestilles på eie.no eller ved å be om prospekt på finn.no. Det kan også fås ved å sende en mail til megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i fullverdig prospekt med vedlegg, før budgivning.

- 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 beslattes 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. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1966/302699-1/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
07.05.1966

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggegrense
OVERFØRT FRA: 3024-20/240
Gjelder denne registerenheten med flere

1969/307312-1/100 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST
14.10.1969

Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 3024-20/240
Gjelder denne registerenheten med flere

1969/307506-1/100 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST
22.10.1969

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 3024-20/240
Gjelder denne registerenheten med flere

1970/305115-1/100 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. TINGLYST
26.06.1970

OVERFØRT FRA: 3024-20/240
Gjelder denne registerenheten med flere

1971/303245-1/100 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. TINGLYST
12.05.1971

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 3024-20/240
Gjelder denne registerenheten med flere

1987/11879-1/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

10.04.1987

:Knr:3024 Gnr:20 Bnr:169

Rett for tilgang til vedlikehold av vegg mot d.e.

OVERFØRT FRA: 3024-20/240

Gjelder denne registerenheten med flere

2008/309273-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

17.04.2008

RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE

Org.nr: 935478715

Bestemmelse om adkomst for ettersyn, vedlikehold og reparasjon for ledningsanlegg.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

2009/763788-1/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST

12.10.2009

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

2019/1535711-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

TINGLYST

20.12.2019 21:00

RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE

Org.nr: 935478715

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

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

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

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i reguleringsplan.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=202101>)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/23424/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20-20Kommuneplanens%20arealdel%202022-42%20-%20Med%20punkter%20unntatt%20rettsvirkning%20\(10666427\).docx](https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/23424/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20-20Kommuneplanens%20arealdel%202022-42%20-%20Med%20punkter%20unntatt%20rettsvirkning%20(10666427).docx)

Delarealer Delareal 3 670 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Navarende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2006020

(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=2006020>)

Navn BARUMSVEIEN 134 OG 136 E

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2007

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9306/2006020.pdf>

Delarealer Delareal 3 389 m

Formal Blokkbebyggelse

Id 1995007

(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1995007>)

Navn TJERNSRUD/JARMYRA SKOLE

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.03.1996

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9083/1995007.pdf>

Delarealer Delareal 27 m

Formal Gang-/sykkelvei

Feltnavn GS1

Delareal 254 m

Formal Felles avkjørsel

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 312 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 500 000,-))

kr 313 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 12 813 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 12 822 950,- (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:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.6 500)
Visningshonorar (Kr.3 000)
Stylistveiledningstime (Kr.1 500)
Look (Kr.3 500)
Foto (Kr.7 150)
Foto og kveldsbilder (Kr.9 450)
Løft på finn 18.06 (Kr.2 425)
Grunnpakke (Kr.3 895)
BLINK og Ukens bolig fra 18.6.24 (Kr.10 373,75)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 990)
Markedspakke 1 (Kr.26 400)
Oppgjør (Kr.7 500)
Overtagelse (Kr.3 000)
Provisjon (forutsatt salgssum: 12 500 000,-) (Kr.100 000)
Tilrettelegging (Kr.19 900)
Totalt kr. (Kr.207 583,75)

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.

OPPDRAGSNUMMER

36-23-0393

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 dekningsalg 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

王

Premium rådgivning

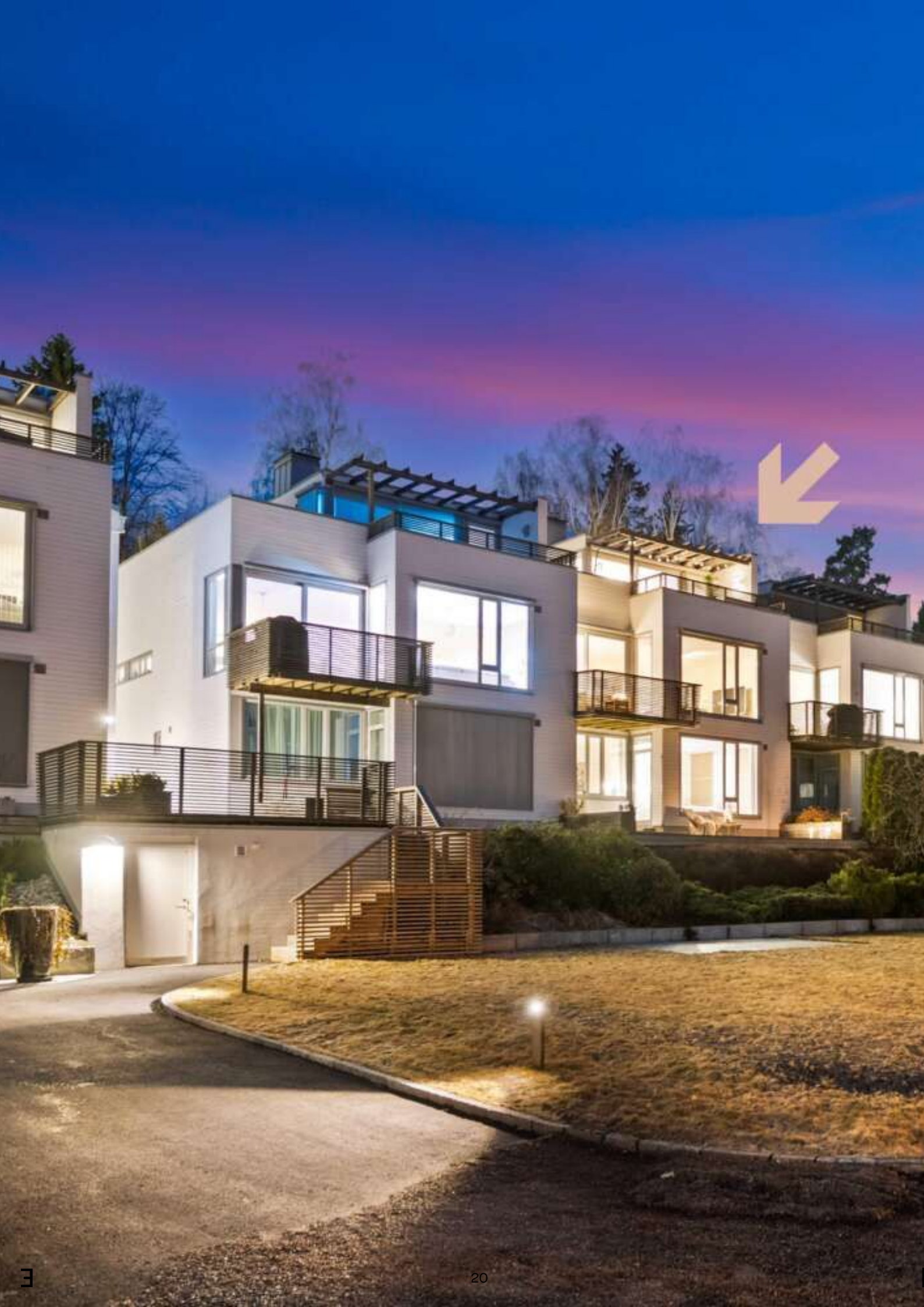
EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?

















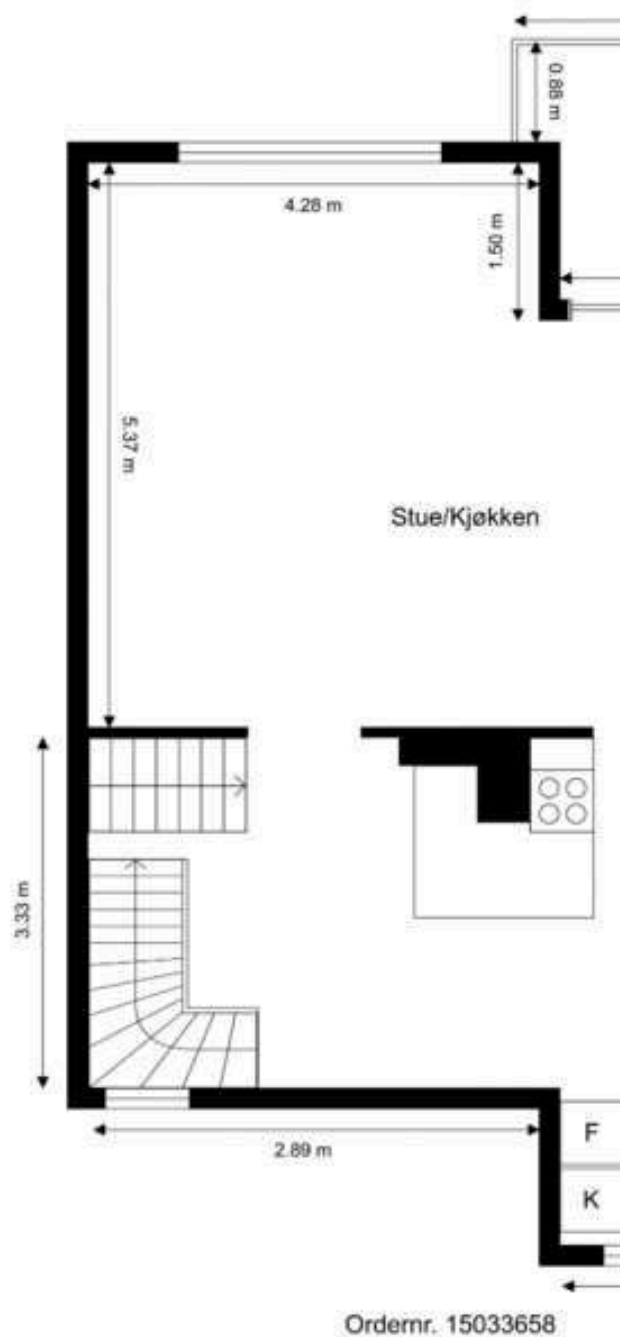


Jarmyrveien 33, 1358 Jar Rekkehus - 1. etg.



Jarmyrveien 33,

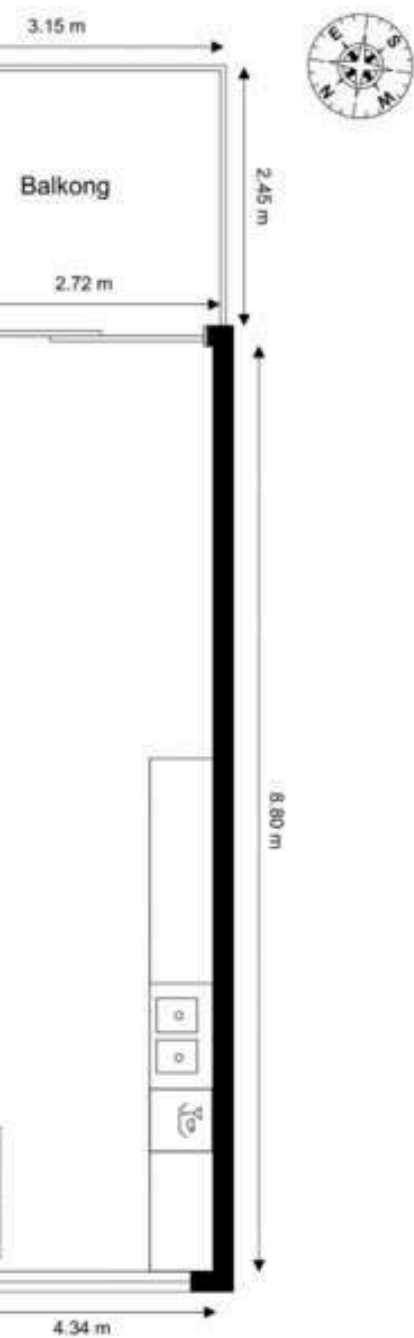
Rekkehus - 2



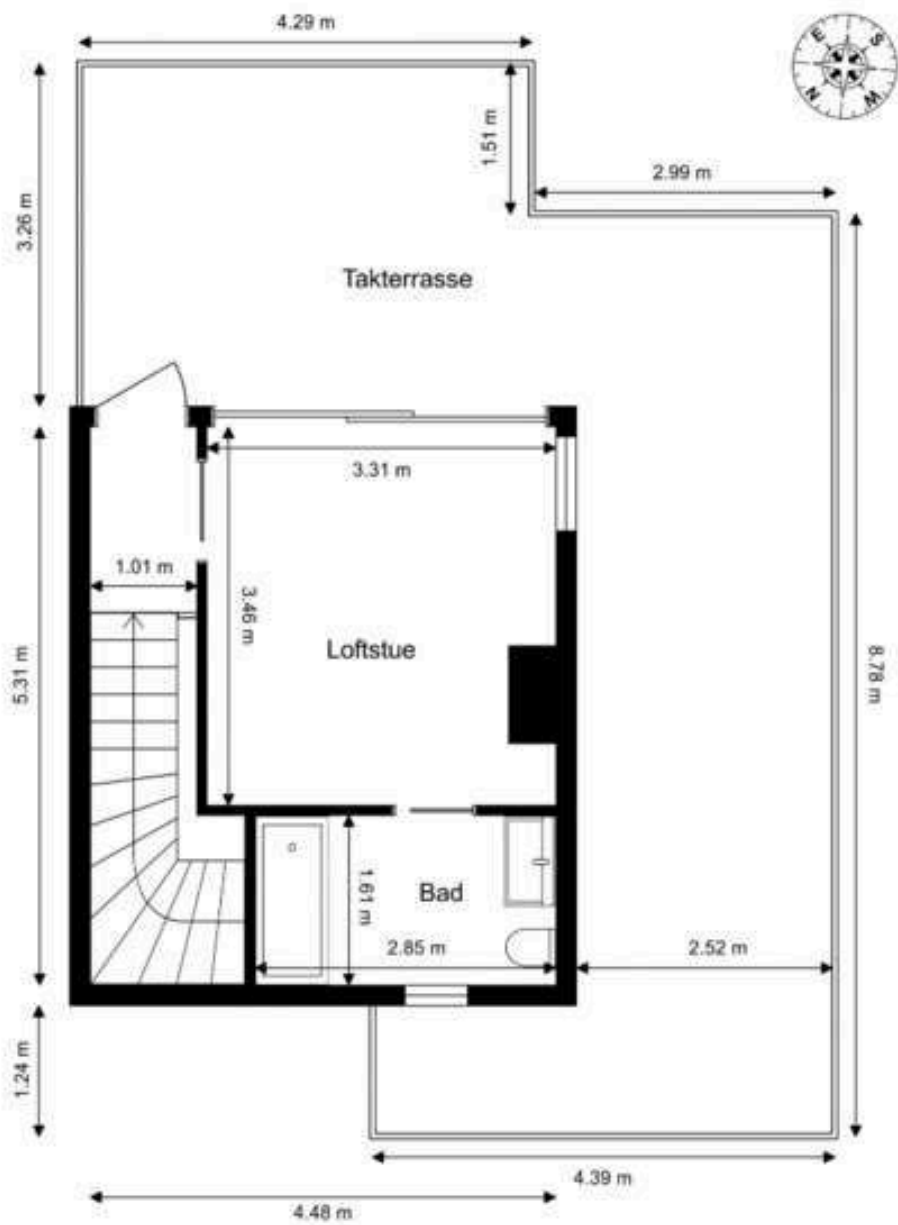
Planskissen er ikke i målestokk.
er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

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.

2. etg.



Rekkehus - 3. etg.



Ordernr. 15033658































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



































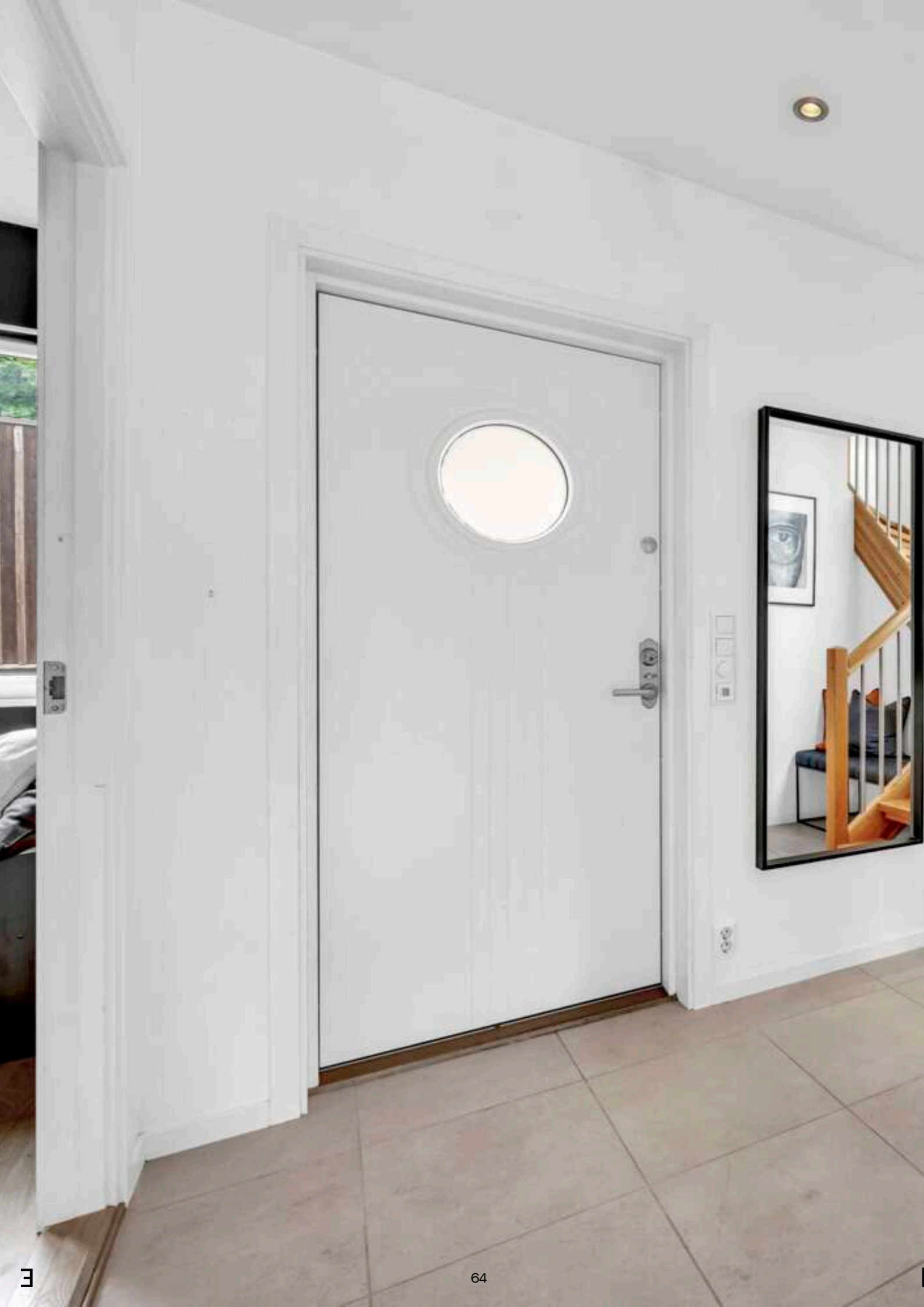


























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com







SAMSUNG

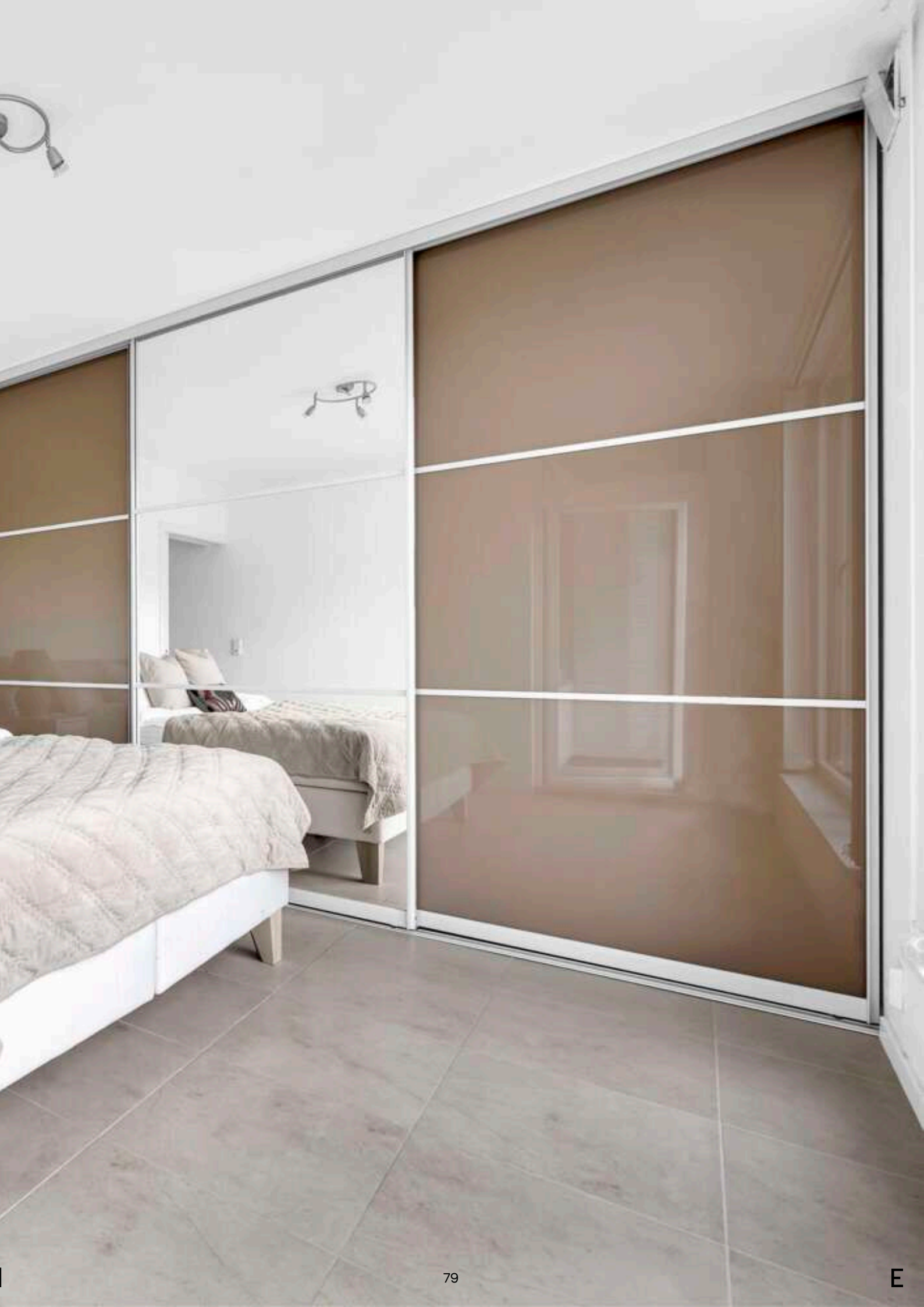
10
YEAR
WARRANTY































Sois heureuse,
c'est bon pour
la santé























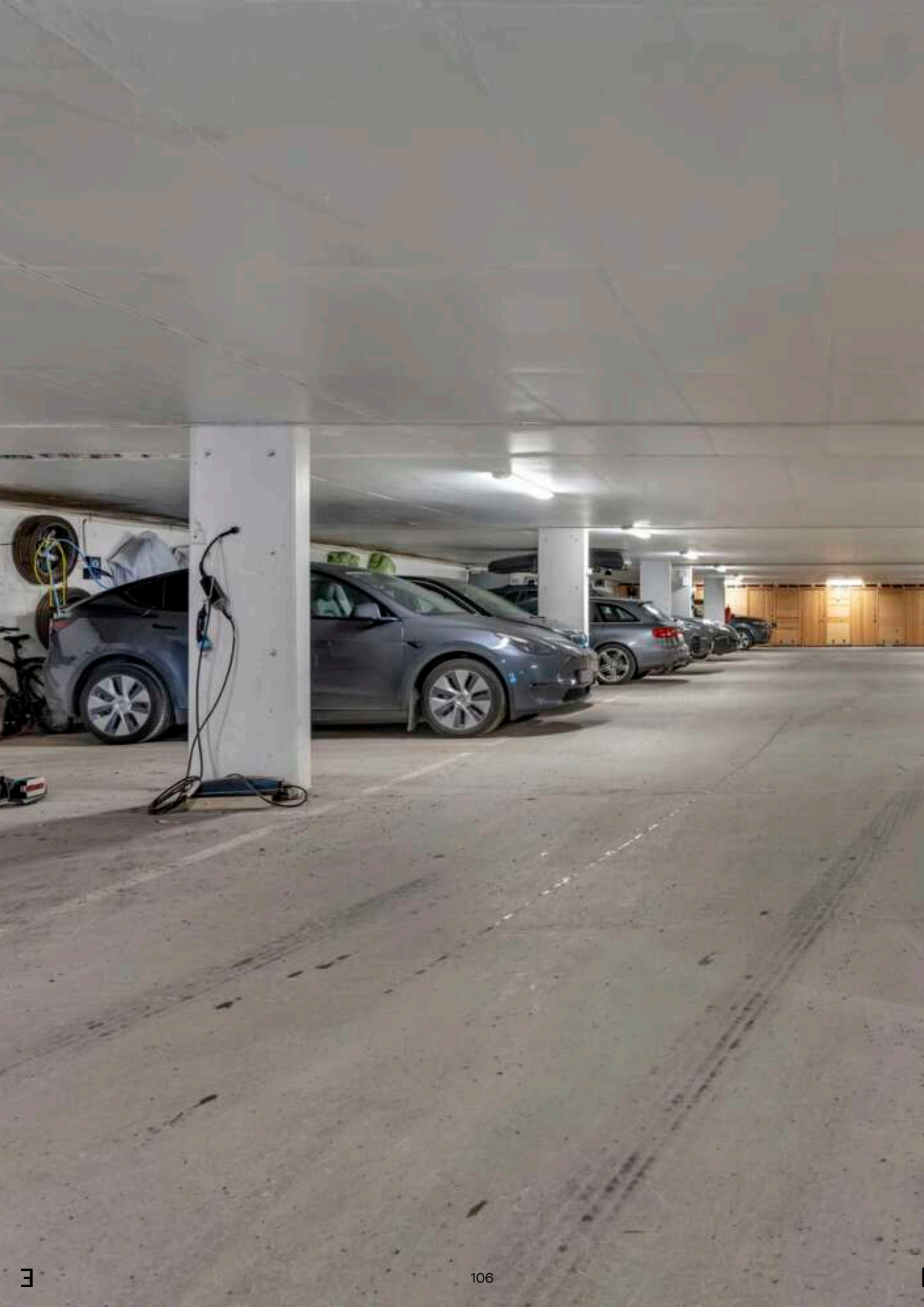






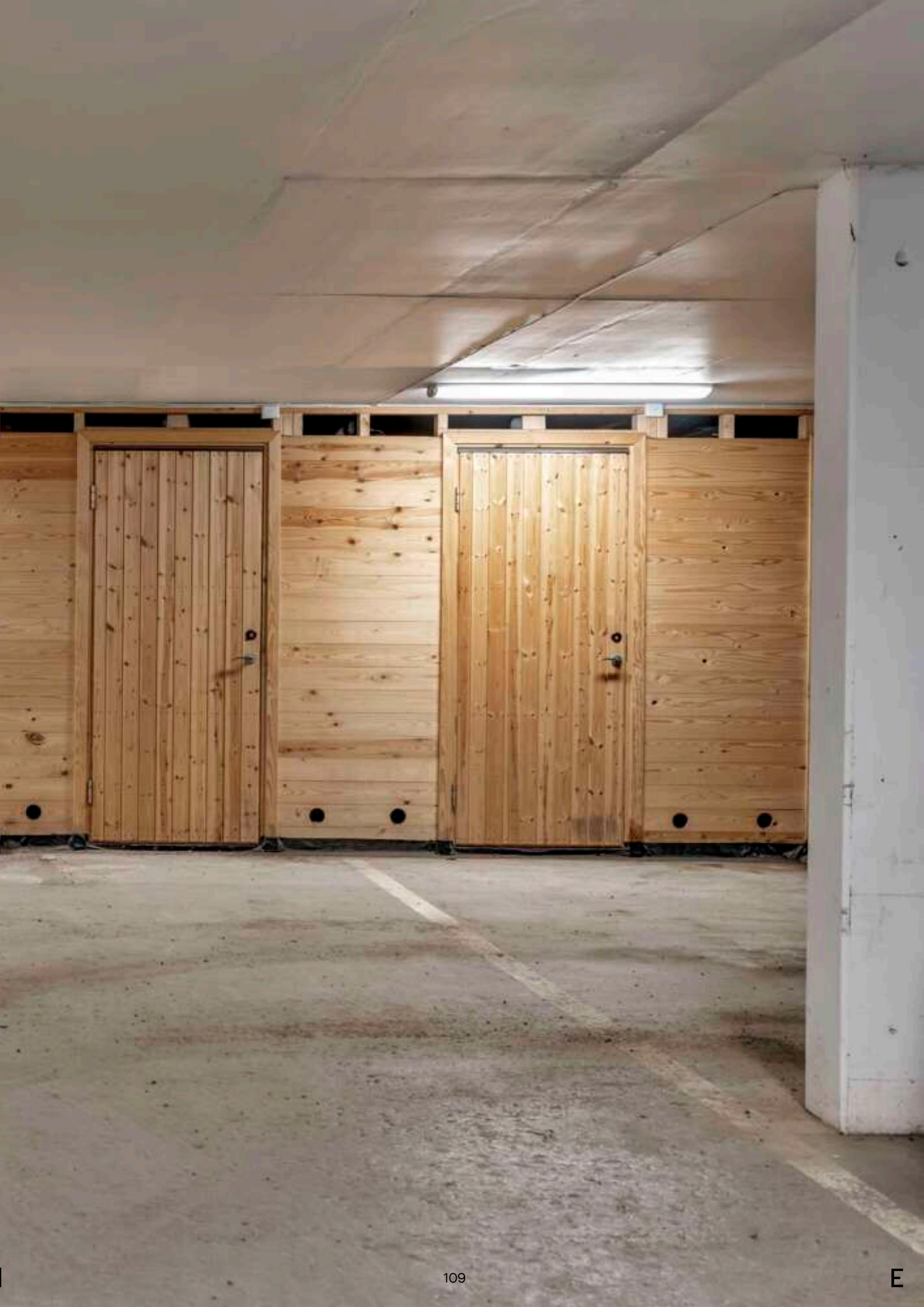




















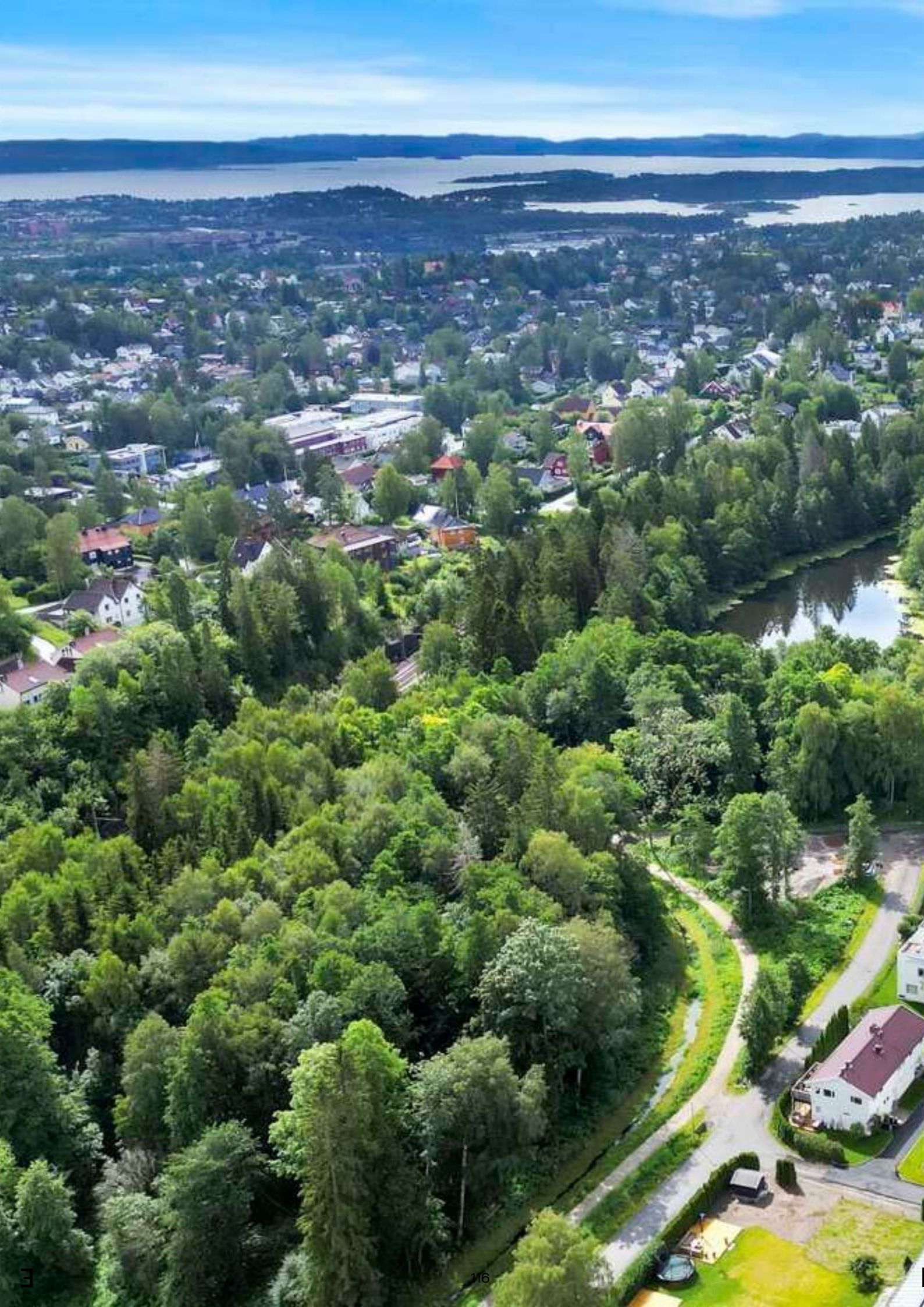
Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning











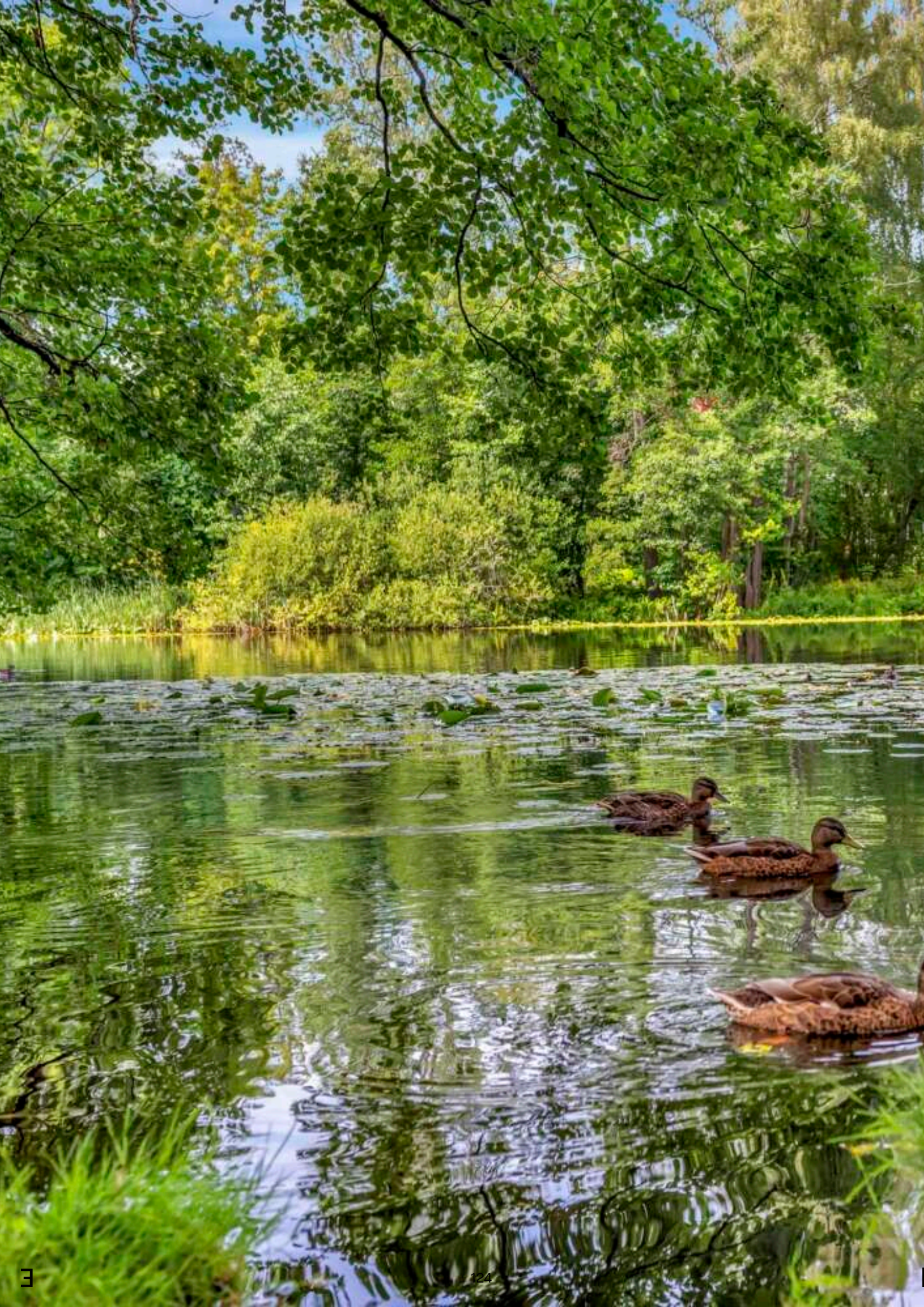






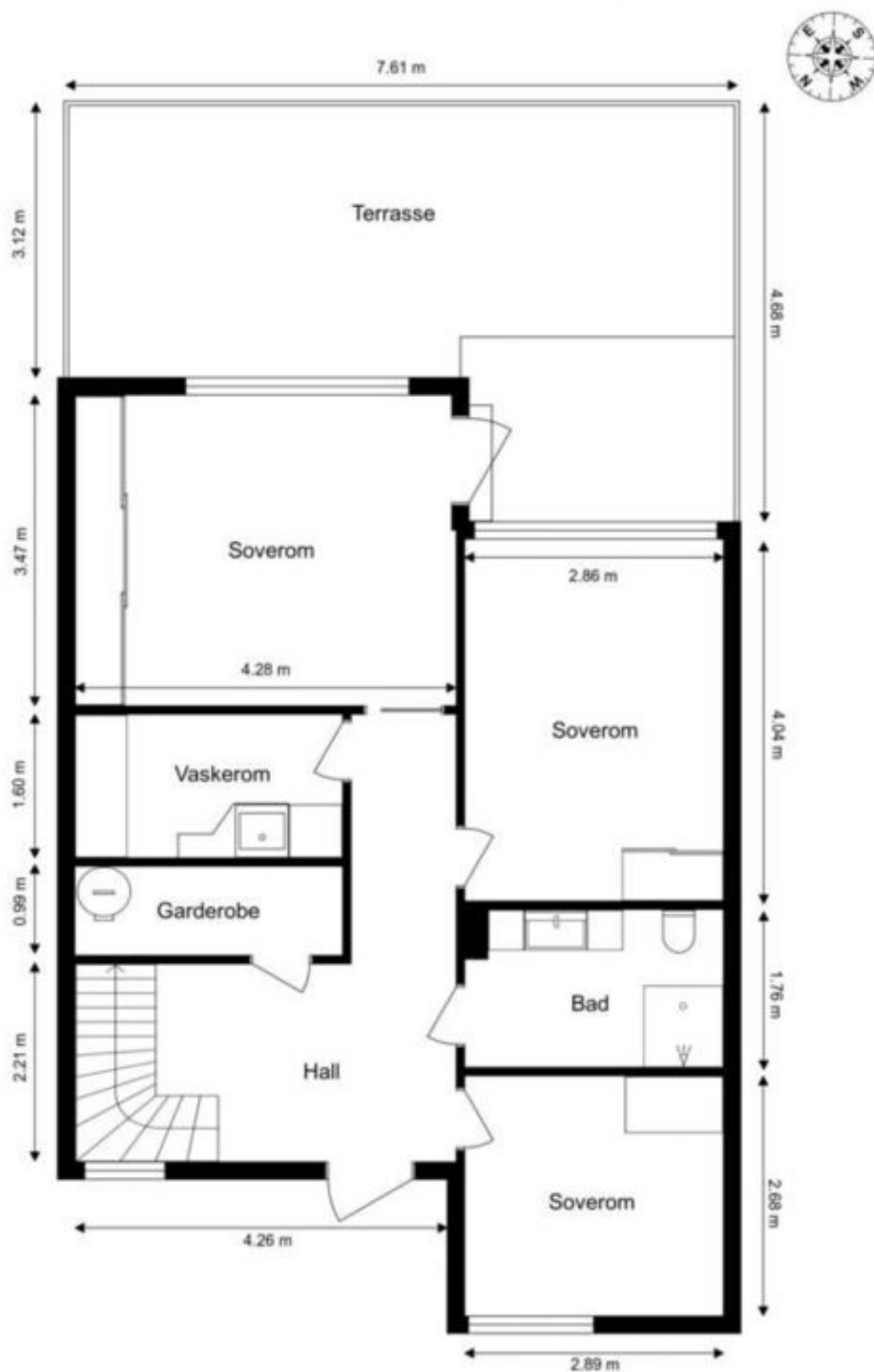








Jarmyrveien 33, 1358 Jar Rekkehus - 1. etg.

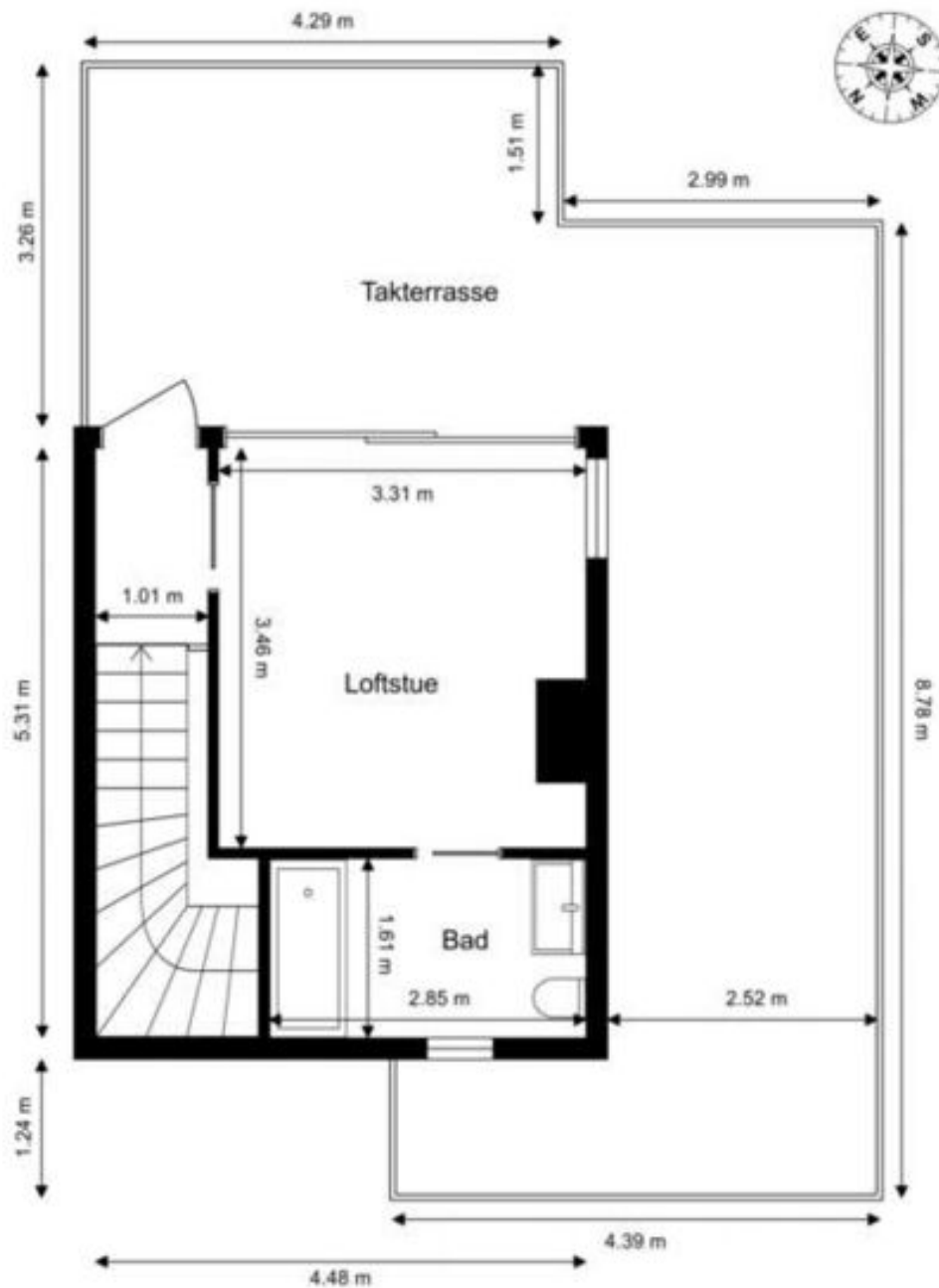


Ordernr. 15033658

Rekkehus - 2. etg.



Rekkehus - 3. etg.



Ordernr. 15033658



Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

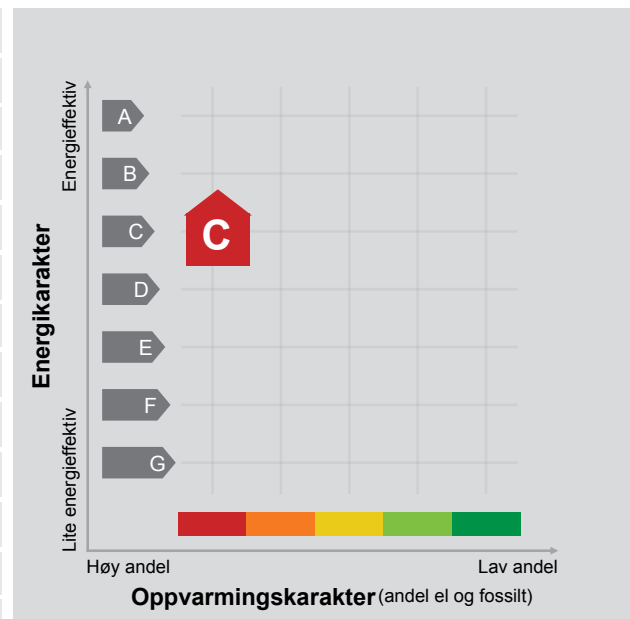
EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Jarmyrveien 33
Postnummer	1358
Sted	JAR
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	240
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24879232
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5f645ea1-6d3e-4216-82cf-dd06b0d9bde
Dato	14.08.2023



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

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, 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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Følg med på energibruken i boligen

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

- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jarmyrveien 33
Postnummer: 1358
Sted: JAR
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0101
Dato: 14.08.2023 11:46:51
Energimerkenummer: 5f645ea1-6d3e-4216-82cf-dd06b0d9bde4

Kommunennummer: 3024
Gårdsnummer: 20
Bruksnummer: 240
Seksjonsnummer: 9
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 24879232

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 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 elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 240 Snr. 9 i Bærum kommune
Adresse: Jarmyrveien 33, 1358 Jar
Onr. 36-23-0393

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3.000

Felleskostnader inkluderer KABEL-TV & BREDBÅND, SNØBRØYTING, DIV. FELLESKOST

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	<u>0</u>
	avdrag	Kr	<u>0</u>
	og driftsutgifter	Kr	<u>3.000</u>

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i GJENSIDIG Polisenr _____ Forfall _____ Betalt JA

Andel felles gjeld kr.	<u>0</u>	pr	_____
Långiver / lånenr.	<u>-</u>		_____
Lånets totale saldo	<u>-</u>	pr	_____
Lånetype	<u>-</u>		_____
Årlig rentesats	<u>-</u>	pr	_____
Dato siste termin	<u>-</u>		_____

Antall terminer årlig : _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr.	_____	pr	_____
Total formue kr.	_____	pr	_____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

NEI

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

—

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?

NEI

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

JA

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr

Kr

—

Innhenting av opplysninger

Kr

—

Evt. andre gebyrer

Kr

—

Kontonummer for gebyrer:

—

Formann i sameiet

Navn:

ASBJØRN SIGVELAND

Adresse:

JARMYRVEIEN 31

Telefon:

92 82 61 40

Fax:

—

E-post:

ASBJØRN@HKREGENSKAP.NO

Send svar til:

mn@eie.no / Fax

Dato og sted:

11/8-23 / JAR

Forretningsførers stempel/underskrift

Asbjørn Sigveland

REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR SAMEIET JARHAGEN 2023

ONSDAG 3. MAI KL 18:00

STED: hos Lena og Lars i Jarmyrveien 47

a) Åpning av årsmøtet for sameiet v/styrets leder

Årsmøtet ble åpnet av styreleder Asbjørn Siqveland.

b) Valg av møteleder og referent

Styreleder Asbjørn Siqveland ble valgt til å lede møtet. Karoline Dyhre Breivang ble valgt som referent.

c) Nedtegning av oppmøtte sameiere, godkjenning av fullmakter

Følgende personer og seksjoner var til stede

27: Magdalena
29: Sigrid og Håkon - fullmakt
31: Asbjørn
33: -
35: Stein
37: Sølvi
39: Unni
41: Stig
43: Karoline og Thomas
45: Caroline og Frode
47: Lena og Lars
49: Henriette

d) Valg av 2 sameiere til å signere protokollen sammen med møteleder

Unni Rolfsen og Stein Eriksen ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

e) Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste var sendt ut en uke før årsmøtet og ble godkjent. Det var ingen saker til eventuelt.

SE
UK

Sak 2. Regnskap for 2022

Lars gikk gjennom regnskapet. Det kom spørsmål om behovet for avtale med Anticimex og Lars informerte om at de har periodisk kontroll og sender oss rapport, og at det er tegn på aktivitet. Sameiet fortsetter avtalen Anticimex.

Årsmøtet godkjente regnskapet for 2022.

Sak 3. Styrets årsberetning

Asbjørn gikk kort gjennom styrets årsberetning. Det var ingen kommentarer til denne.

Årsmøtet tok styrets årsberetning til orientering.

Sak 4. Valg av revisor

Stein Eriksen ble valgt som revisor for regnskapet for 2022.

Sak 5. Valg av styremedlemmer og styrets leder

Årsmøtet valgte følgende sammensetning av styret for det kommende året:

- | | | |
|---------------------------|--------------------------------|-------------|
| • Karoline Dyhre Breivang | Valgt for perioden 2022 – 2024 | Styremedlem |
| • Asbjørn Siqveland | Valgt for perioden 2022 – 2024 | Styreleder |
| • Frode Hyldmo | Valgt for perioden 2023 – 2025 | Styremedlem |
| • Stig Torkildsen | Valgt for perioden 2023 – 2025 | Styremedlem |

Sak 6. Ferdigstilling av anleggsarbeid i regi av Bærum Kommune med tilhørende avtaler

Henriette informerte om status og fremdrift i arbeidet, og om dialogen med kommunen underveis. Det ble senest gjennomført en befaring med kommunen og entreprenør 2. mai. Styret er opptatt av at vi fremover skal unngå problemene vi har hatt med mye overvann på internvei. Vi ønsker derfor å få fylt opp med masser ifm tilbakestillingen, før asfaltering, slik at vei og terreng heves og vannet ikke renner inn på internvei. Vi må muligens ha en sandfangløsning, noe kommunen anslo at kunne koste ca. 260.000 kr. Dette avklares underveis når vi ser hvor mye vi får hevet terrenget og internveien.

Thomas kommenterte at det er viktig at å få avtalt kompensasjonsbeløp fra kommunen regulert med riktig indeks (konsumprisindeks vs byggekostnadsindeks).

Det er viktig at det gjennomføres en tredje filming og sluttkontroll innendørs i alle seksjoner når alt er ferdigstilt, for å sjekke for eventuelle skader som har oppstått under anleggsarbeidet.

SE 

De som har hus med skitt på (hovedsakelig i nedre rekke), vil kunne bestille vask og få dette dekket av kommunen etter forutgående godkjenning fra kommunen.

Årsmøtet tok orienteringen til etterretning.

Sak 7. Vedlikeholdsplan

Det er utarbeidet et forslag til vedlikeholdsplan fra eksternt konsulentfirma. Årsmøtet var enig i styrets vurdering når det gjelder ansvarsfordeling på de enkelte punktene i planen. Årsmøtet godkjente styrets forslag til videre plan for oppfølging av vedlikeholdsplanen.

Sak 8. Oppgradering av uteområdet øvre plan inkl. beplantning langs vegg mot Bærumsveien

Det er enighet om at det er på tide med en oppgradering av utearealet på «øvre plan». Årsmøtet vedtok at man i første omgang fjerner eksisterende trekasser med innhold. Så ser vi an over sommeren hvor mye penger vi har igjen (innenfor rammen av budsjettet for 2023) etter at arbeidet med tilbakestilling av øvrige utearealer som er berørt av anleggsarbeidet, er ferdig.

Seksjonene 31-39 forutsettes selv å ta ansvar for praktisk gjennomføring av prosjektet.

Sak 9. Parkering i garasjen

Årsmøtet understreket viktigheten av at det ikke oppbevares brannfarlige gjenstander i garasjen. Årsmøtet er enig i at alle skal vise hensyn ved parkering av biler og oppbevaring av gjenstander på parkeringsplass i garasjen, slik at det ikke hindrer andre.

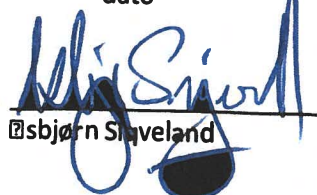
Sak 10. Budsjett for 2023 og fastsettelse av månedlig felleskostnad pr sameieseksjon

Årsmøtet godkjente utarbeidet forslag til kostnadsbudsjett for 2023. Styret har fullmakt til å omdisponere kostnader innenfor den samlede budsjetttrammen.

Årsmøtet vedtok å øke månedlig felleskostnad fra 2.000 kr til 3.000 kr pr seksjon gjeldende fra og med juni 2023. Dette innebærer at inntektene i budsjettet for 2023 blir redusert med 42.000 kr ift fremlagt budsjett og at budsjettresultat endres fra + 41.410 kr til – 590 kr.

Årsmøtet ba om at regulering av husleien fremover blir vurdert og vedtatt årlig av årsmøtet gjennom budsjettvedtaket.

Jar, 10. MAI 2023
dato


Espbjørn Siveland


Unni Rolfsen


Stein Eriksen

Sak 2. Regnskap for 2022

	Resultat 2020	Resultat 2021	Budsjett 2022	Resultat 2022
Innbetaling fra sameiere for felleskostnader	295 000	292 000	288 000	288 000
Innskudd service gasspeis	-	9 000	-	-
Sum inntekt	295 000	301 000	288 000	288 000
Styrehonorar	19 960	20 200	-	-
Skatt/Arbeidsgiveravgift	21 878	24 815	5 000	-
Sum lønn og øvrig personalkostnad	41 838	45 015	5 000	-
Løpende vedlikehold fellesarealer inkl dugnad	14 304	13 888	15 000	7 881
Forbruk strøm; lys, varme	13 201	58 372	60 000	63 080
Snøbrøyting, strøing og feiing	47 219	48 445	50 000	53 409
Skadedyrkontroll	13 643	14 449	15 000	15 302
Elektriker garasje og fellesareal	20 041	58 278	-	6 405
Utomhus vedlikehold (syd for 39, trapp, sluse)	-	103 125	-	-
Vedlikeholdsplan for sameiet			20 000	
SUM drifts- og vedlikeholdskostnader	108 408	296 557	160 000	146 077
Kabel-TV og bredbånd	99 121	104 216	110 000	107 861
Medlemskontingent Huseiernes Landsforbund	1 490	1 490	1 500	1 890
Forsikring	12 706	13 542	15 000	14 440
Omkostninger bank	1 076	1 311	1 500	1 505
Gasspeis service	9 724	9 000	-	9 000
Sum øvrige driftskostnader	124 117	129 559	128 000	134 696
Sum kostnader	274 363	471 131	293 000	280 773
Renteinntekt bank - brukskonto	43	-	-	-
Renteinntekt bank - høyrentekonto	800	324	-	1 116
Kundeutbytte Gjensidige	1 616	1 638	-	1 576
Netto finansinntekt	2 459	1 962	-	2 691
Resultat	23 096	-168 169	-5 000	9 918

Innskudd bank pr 31.12.	2020	2021		2022
Høyrentekonto	206 021	186 345		167 461
Driftskonto	176 569	28 077		56 879
SUM	382 590	214 422	-	224 340

Regnskapet er en oppstilling over inn- og utbetalinger som er foretatt gjennom sameiets bankkontoer i løpet av kalenderåret. Årsresultatet tilsvarer endringen i sum bankinnskudd. Sum innskudd i bank er å anse som sameiets «egenkapital». Regnskapet vil bli nærmere gjennomgått og kommentert i årsmøtet av økonomiansvarlig i styret.

Vedlegg 1: Alle bankkonto-utskrifter for 2022 med spesifisering av alle inn- og utbetalinger

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjente regnskapet for 2022.

Sak 3. Styrets årsberetning

Styret har siden sameiermøtet 5. mai 2022 bestått av:

- Styreleder: Asbjørn Siqveland
- Styremedlem: Lars Mikalsen, økonomiansvarlig
- Styremedlem: Henriette Viig, ansvar for oppfølging av Bærum Kommune ifm anleggsarbeid
- Styremedlem: Karoline Dyhre Breivang

Om sameiet og eiendommen

Sameiet Jarhagen er et registrert boligsameie. Sameiet består av 6 bygninger og 12 boligseksjoner i henhold til tinglyst seksjonering. 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. Sameiet eier tomten, gnr 20, bnr 240 i Bærum.

Sameiet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer. Sameiet har ingen ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskaper.

Forsikring

Felles Bygningsmasse (garasje, søppelskur, uteareal) er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer/polisenummer 80902965. Hvis sameiets forsikring er relevant ved skade/hendelse, må sameier straks melde skaden til styret og evt. Gjensidige.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer/investeringer den enkelte sameier eller sameiet i felleskap gjør i garasjen dersom dette er videreformidlet styret og forsikringselskap. Styret gjør oppmerksom på at det er forbudt å oppbevare brann- og eksplosjonsfarlige gjenstander i garasjen. Eksempelvis må fulle gass-beholdere oppbevares utendørs. Ref. forskrift om håndtering av brannfarlig stoff av 8. juni 2008 og pkt. 2 i Vedlikeholdsplan som er vedlagt sakspapirene til årsmøtet. Den enkelte sameier må selv sørge for å ha hjemforsikring som også dekker innbo og løsøre.

Helse miljø og sikkerhet

Vårt boligsameie er omfattet av forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften). Vi er dermed pålagt å ha systematisk internkontroll som omfatter oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser osv. Boligsameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Det er etablert HMS-rutiner for boligsameiet. Rutinene er godkjent av Hafslund Nett på vegne av EI-tilsynet 20.05.11. I 2019 ble HMS-rutinene oppdatert i henhold til lading av elbiler i tråd med anbefalingene til EI-tilsynet.

Styret understreker at følgende regler må følges av hver beboer:

- Hver beboer må kunne dokumentere at installering av elbil lader er gjort av en godkjent elektriker
- Det er forbudt å bruke skjøteledninger for lading av elbil
- Det er påbudt å bruke tilrettelagt elbil kontakt i garasjen (ikke vanlig kontaktpunkt)

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat og/eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående. Det er montert 3 stk brannslukkingsapparater i garasjeanlegget. Hver beboer har ansvar og plikt for å vite hvor disse er montert og hvordan de fungerer.

Styrets arbeid siden forrige årsmøte i mai 2022

Det har siden forrige årsmøte vært avholdt flere styremøter og et sameiermøte. Styret har arbeidet med følgende saker:

- Fulgt opp økonomi og regnskap, herunder at alle seksjonseierne månedlig innbetaler avtalt beløp til sameiets konto for dekning av fellesutgifter. Utbetaling til leverandører er håndtert løpende.
- RF-1140 Tredjepartsopplysninger for sameiets beboere er rapportert via Altinn. Dette er en årlig rapportering av andel av sameiets eiendeler/formue og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk.
- Inngått avtale med Telenor om installering av wifi i garasjen. Avtalen innebærer at sameiet er bundet til å benytte Telenor som leverandør av internettlinje og TV-tjenesten Te-We i 3 år. Siden det enda ikke foreligger noen andre alternative leverandører av internett/fiber-linje i området, var det etter styrets vurdering fornuftig å inngå en slik avtale.
- Problemet med høyt strømforbruk er løst. Som informert om tidligere viste det seg å være en defekt bryter m/timer som medførte at varmekablene i innkjøringen stod på konstant. Overgang til LED-lys i garasjen bidrar også til redusert strømforbruk og mindre behov for service fra elektriker. De unormalt høye strømprisene medfører likevel at strømkostnadene har vært høyere i 2022 enn tidligere år.
- Avtalen om snømåking og strøing er fulgt opp og tjenestene er levert. Det var en vinter med mye skiftende vær og uvanlig mye ising på internveier. Det er bestilt feiing av internvei i vår.
- Det er gjennomført en utvidet kontroll og service på garasjeport. Etter over 10 års bruk ble det vurdert om porten burde skiftes, men styret valgte å beholde eksisterende port og foreta en ekstra grundig service. Det anbefales å ha fast årlig service og vedlikehold av porten.
- Sameiet har avtale med Anticimex om rutinekontroll mot skadedyr. Styret mottar rapport etter gjennomførte kontroller. Det er utplassert flere kontrollpunkter som inneholder kjemiske midler, men ved siste kontroll 30. mars 2023 var det ikke behov for å etterfylle disse. Det har tidligere vært spor etter rotter og behov for påfyll av åter. Anticimex påpeker at det er en litt stor glippe under dør ved siden av porten inn til garasjen. Denne bør sikres da dette kan være inntreksvei for rotter. Styret vil følge opp at dette utføres i forbindelse med dugnad.
- Bærum Kommune har varslet at de vil innføre egen container for innsamling av glass- og metallemballasje. Styret tenker at denne kan plasseres i søppelskur sammen med de øvrige innsamlingscontainerne for restavfall, matavfall, plast og papir/papp. Ordningen vil trolig starte opp høsten 2023.
- Det ble gjennomført service av alle gasspeiser. Hver enkelt seksjon som ønsker service betaler for dette selv, men styret samordner bestilling slik at alle får service på samme dag. Det er avtalt ny service i desember 2023 for de som ønsker det.
- Det er tilbud om vindusvask både høst og vår. Hver enkelt seksjon betaler for dette selv ut fra ønsket omfang, men styret samordner bestilling slik at alle får utført tjenesten på samme dag.
- Grunnet omfattende anleggsarbeid på vår tomt har det vært et litt spesielt år. Styret besluttet at det ikke skulle kjøpes inn juletre til hagen. Og det ble ikke organisert en vanlig stor dugnad høsten 2022. Nå før sommeren 2023 vil det bli behov for mye dugnadsinnsats når Bærum kommune er ferdig med tilbakestillingen etter sitt anleggsarbeid. Da vil det bli kjøpt inn gressplen som skal rulles ut, vi kan plante busker og trær osv.

Sameiet Jarhagen
Org. nr. 995 114 755

- Renhold av garasje vil bli bestilt når anleggsarbeidene er ferdig og veien er asfaltert. Så lenge det er grus og fuktighet i vei før innkjøring til garasje, er det liten vits i å foreta renhold av garasjen.
- Styret har fulgt opp kommunens vann/kloakk-prosjekt. Se sak 6 for nærmere redegjørelse.
- Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Se sak 7 for nærmere redegjørelse.

Sak 10. Budsjett for 2023 og fastsettelse av månedlig felleskostnad pr sameieseksjon

	Resultat 2022	Budsjett 2023
Innbetaling fra sameiere for felleskostnader (1)	288 000	414 000
Avtale 1 - Bærum Kommune (2)	-	165 000
Avtale 2 - Bærum Kommune (2)	-	30 000
Sum inntekt	288 000	609 000
Løpende vedlikehold fellesarealer inkl dugnad (3)	7 881	15 000
Forbruk strøm; lys, varme (4)	63 080	30 000
Snøbrøyting, strøing og feiing (5)	53 409	55 000
Skadedyrkontroll (5)	15 302	16 000
Elektriker garasje og fellesareal (6)	6 405	-
Service/vedlikehold av garasjeport (7)		7 500
Utomhus ferdigstilling etter anleggsarbeid (2)		195 000
Vedlikeholdsplan for sameiet (8)		20 000
Undersøkelser og vedlikehold garasje (9)		100 000
SUM vedlikeholdskostnader	146 077	438 500
Kabel-TV og bredbånd (10)	107 861	110 000
Medlemskontingent Huseiernes Landsforbund (11)	1 890	1 890
Forsikring (12)	14 440	15 500
Omkostninger bank (13)	1 505	1 700
Gasspeis service (14)	9 000	-
Sum øvrige driftskostnader	134 696	129 090
Sum kostnader	280 773	567 590
Renteinntekt bank – brukskonto (13)	-	-
Renteinntekt bank – høyrentekonto (13)	1 116	-
Kundeutbytte Gjensidige (15)	1 576	-
Netto finansinntekt	2 691	-
Resultat	9 918	41 410

(1): Styret anbefaler at årsmøtet vedtar en økning i månedlig beløp som hver enkelt innbetaler til sameiets konto for dekning av felleskostnader økes fra 1. juni 2023. Vedlikeholdsplanen viser at det særlig er behov for å bruke penger på garasjen for å løse problemene med fuktighet.

Styret har vurdert ulike alternativer når det gjelder nivået for ny månedlig felleskostnad:

Husleie pr mnd pr seksjon	2 000	3 000	3 500	4 000
Inntekt 2023 v/økning fra og med juni	288 000	372 000	414 000	456 000
Inntekt årlig (2024 og videre)	288 000	432 000	504 000	576 000

Månedlig beløp er nå på 2.000 kr. Beløpet har ikke vært regulert på flere år. Sameiet står foran nødvendig vedlikeholdsarbeid og styret anbefaler derfor at beløpet nå økes med virkning fra og med

juni måned 2023. Tabellen viser hvilket utslag en økning til 3.000 – 3.500 – 4.000 kr vil gi i 2023 og senere år på helårsbasis. En økning fra 2.000 kr til 3.000 kr vil innebære en økning på 144.000 kr for sameiet på årsbasis osv. Desto høyere beløp, desto raskere vil vi kunne gjennomføre nødvendig vedlikehold og oppgraderinger. Hvor mye en fullverdig oppgradering av garasjen vil koste er imidlertid usikkert. Styret anbefaler en økning til 3.500 kr, men er åpen for ulike synspunkt og overlater til årsmøtet å foreta bindende vedtak. Når nødvendig vedlikehold og oppgradering er gjennomført, kan beløpet reguleres ned igjen siden det ikke er nødvendig eller ønskelig at sameiet skal sitte på store beløp i egenkapital.

(2): I budsjettet for 2023 er det lagt inn at sameiet mottar betaling fra Bærum kommune på til sammen 195.000 kr. Dette er i henhold til avtalene med kommunen i forbindelse med anleggsarbeidet på vår tomt (omtalt i sak 6). Dette beløpet er i sin helhet avsatt til avtalt formål – utomhus ferdigstilling etter anleggsarbeid.

(3): Beløpet dekker kostnader i forbindelse med dugnad inkl. iSekk, juletre osv. 2022 var unormalt lavt og beløpet økes til faktisk kostnad tidligere år.

(4): Forbruket av strøm er nå tilbake på normalt nivå. Men strømprisen er fortsatt høyere enn normalt. Basert på de siste måneders faktura anslås 30.000 kr som beste estimat for kostnadene i år.

(5): Avtaler om snøbrøyting, strøing og skadedyrkontroll fortsetter uendret.

(6): Det antas ikke å bli behov for elektriker i år etter utbedringer som er foretatt i 2021 og 2022.

(7): Det anbefales fast avtale om årlig service og vedlikehold av garasjeport for å sikre stabil drift.

(8): Vi fikk som nevnt i sak 7 utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Endelig rapport og faktura ble mottatt i januar 2023. Beløpet er avsatt i budsjettet for 2022, men i tråd med våre regnskapsprinsipper så føres kostnaden når vi mottok faktura, altså i 2023. Derfor ligger det også i budsjettet for 2023 inne 20.000 kr til utarbeidelse av vedlikeholdsplan for sameiet.

(9): Det budsjetteres med 100.000 kr til videre undersøkelser og oppstart av vedlikehold og oppgradering av garasjen. Vi har lagt inn en økning i seksjonseiernes felleskostnad som innebærer en økning i inntektene på 126.000 kr for sameiet, og mesteparten av den økte inntekten vil dermed gå til denne kostnadsposten.

(10): Det er inngått 3-årig bindende avtale med Telenor om levering av internett, Te-We til alle seksjoner i sameiet samt wifi i garasjen.

(11): Medlemskapet i Huseierne fortsetter uendret.

(12): Sameiets forsikringer i Gjensidige fortsetter uendret.

(13): Det påløper gjennom året noen bankomkostninger. Samtidig har sameiet innskudd i bank og godskrives rente ved slutten av året. Som vanlig budsjetteres det ikke noe beløp i renteinntekter siden pengene ikke disponeres før etter årsskiftet.

(14): Service på gasspeis for de seksjoner som har dette blir betalt av den enkelte seksjon.

(15): Det er som vanlig ikke budsjettert med kundeutbytte fra Gjensidige.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjente utarbeidet forslag til budsjett for 2023, herunder økning i månedlig felleskostnad fra 2.000 kr til 3.500 kr gjeldende fra og med juni 2023. Styret har fullmakt til å omdisponere kostnader innenfor den samlede budsjetttrammen.

Sameiet Jarhagen

GODKJENT BUDSJETT FOR 2023

	Resultat 2022	Budsjett 2023
Innbetaling fra sameiere for felleskostnader	288 000	372 000
Avtale 1 - Bærum Kommune		165 000
Avtale 2 - Bærum Kommune		30 000
Innskudd service gasspeis	-	-
Sum inntekt	288 000	567 000
Styrehonorar	-	-
Skatt/Arbeidsgiveravgift	-	-
Sum lønn og øvrig personalkostnad	-	-
Løpende vedlikehold fellesarealer inkl dugnad	7 881	15 000
Forbruk strøm; lys, varme	63 080	30 000
Snøbrøyting, strøing og feiing	53 409	55 000
Skadedyrkontroll	15 302	16 000
Elektriker garasje og fellesareal	6 405	-
Service/vedlikehold av garasjeport		7 500
Utomhus vedlikehold (syd for 39, trapp, sluse)	-	-
Utomhus ferdigstilling etter anleggsarbeid		195 000
Vedlikeholdsplan for sameiet		20 000
Undersøkelser og vedlikehold garasje		100 000
SUM vedlikeholdskostnader	146 077	438 500
Kabel-TV og bredbånd	107 861	110 000
Medlemskontingent Huseiernes Landsforbund	1 890	1 890
Forsikring	14 440	15 500
Omkostninger bank	1 505	1 700
Gasspeis service	9 000	-
Sum øvrige driftskostnader	134 696	129 090
Sum kostnader	280 773	567 590
Renteinntekt bank - brukskonto	-	-
Renteinntekt bank - høyrentekonto	1 116	-
Kundeutbytte Gjensidige	1 576	-
Netto finansinntekt	2 691	-
Resultat	9 918	-590

Innskudd bank pr 31.12.	2022	
Høyrentekonto	167 461	
Driftskonto	56 879	
SUM	224 340	-

VEDTEKTER

§ 1 Navn, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Jarhagen (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen:

gnr. 20 bnr. 240 i Bærum, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 12 boligsseksjoner i henhold til tingslyst seksjoneringsbegjæring. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

§ 2 Råderett

Hver seksjonssameier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv bruksrett til del av fellesareal slik dette er definert i Bilag 2 til vedtektene.

Bygningmessige endringer krever forutgående godkjenning av styret slik som bestemt i § 5.

Erverv av seksjon må meldes til Sameiets styre for registrering.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den 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 å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned. Felleskostnadene skal fordeles i samme forhold som sameiebrøkene, så fremt ikke annet følger av nedenstående.

Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom sameierne:

- Kabel TV
- Vaktmestertjenester til fellesarealene, herunder snømåking, gressklipp, stell av grøntanlegg, rydding/vask av fellesarealet i garasje og område rundt søppelkasser.
- Elektrisk strøm til fellesarealene.
- Felles utvendig vindusvask og ettersyn/rens av takterrasser og nedløp minst en gang i året (gjelder ikke seksjon 1 og 2)
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon herunder innvendige flater på balkonger og terrasser med sluk, og også inklusive eventuell tilvist bod og parkeringsplass utenfor seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Vedlikeholdet omfatter også vedlikehold og utskifting av vinduer og inngangsdører. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, som ikke omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt, er Sameiets ansvar.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av minimum 3 og høyst 5 medlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle styrets årsberetning. 3. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt 4. velge styremedlemmer.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemninger på sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Endringer av Sameiets vedtekter kan beslutes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 6 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasade eller fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes arkitektoniske formspråk samt evt. andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for eiendommen og området for øvrig. Det kreves i tillegg forutgående godkjenning av styret for eventuelle slike tiltak.

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjoner som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle styret om de bygningsmessige endringer som foretas i de enkelte seksjonene, slik at styret til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som styret måtte be om.

§ 7 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av store parabolantennor eller lagring av skjemmende skrot på balkonger/terrasser/utearealer.

§ 8 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Husordensregler for Jarhagen

Vedtatt på sameiemøte april 2012

Innledning

§1 Husordensregler har til hensikt å sikre ro og orden samt å legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid

Overdragelse og fremleie

§2 Overdragelse og fremleie meddeles styret med minst 14 dagers varsel før overtagelse av seksjonen. Utleier er ansvarlig overfor sameiet både når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

Bruk av seksjonene

§3 De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til boligen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

§4 Hamring, banking e.l. støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 21. Enhver beboer har krav på nattemø i tiden mellom kl. 23.00 og 06.00. Ved selskapeligheter etter kl. 23.00 må det tas ekstra hensyn til naboer. Fester skal varsles de nærmeste naboene på forhånd.

§5 Oppsetting av levegger, veksthus og andre konstruksjoner på privat område krever styrets skriftlige godkjenning

§6 Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboen(e). Forhager på bakkeplan skal holdes i en slik orden at den ikke er til sjenanse for naboer

Søppel

§7 Sameiet har sortering av papp, plast og husholdningsavfall. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Inget skal settes ved siden av beholderne. Husholdningsavfall som kastes i søppelcontainere må være forsvarlig innpakket. Kartonger og lignende må brettes og gjøres så små som mulig. Glass kjøres til kommunens avfallsdepot.

§8 Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås. Annet avfall enn de som er nevnt i §7 må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt

Fellesarealer

§9 Parkering er kun tillatt på anviste plasser. Parkering foran seksjonene er forbudt siden det hindrer andre fra å komme frem, f.eks. syke- og brannbiltransport samt er til sjenanse for andre beboere.

§10 Kjøring på fellesområdet er kun tillatt i forbindelse med renovasjon, syketransport, flytting, av- og pålastning, reparasjonsarbeid, vask av bil og lignende. Dette gjelder også mopeder og motorsykler.

§11 Enhver andelseier er ansvarlig for sin parkeringsplass overfor sameiet ved å:

parkere riktig innen oppmerket felt og å holde garasje og egen plass ryddig samt fri for søppel og avfall,

§12 Garasjeport og dører til garasje skal normalt holdes låst hele døgnet. Tap av nøkler eller sendere til å åpne garasjeporten med skal meldes til styret omgående. Erstattning av tapte nøkler eller sendere betales av andelseieren.

§13 Det er ikke tillatt å leke/spille ball/skate i garasjen.

§14 Skriftlig samtykke fra styret kreves for beplantning på fellesarealene

§15 Fellesarealet må ikke opptas med private gjenstander tilhørende beboerne. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig på fellesområde.

§16 Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å male vinduer og vegger i andre farger enn hva som er besluttet i sameiet, sette opp skilter, plakater, oppslag samt foreta andre fasademessige endringer.

Annet

§17 Dyrehold må være forsvarlig og mengden av husdyr må ikke være for stor slik at det fører til sjenanse for andre i sameiet.

§18 Sameiet er i besittelse av en kanttrimmer, en gressklipper og en høytrykkspyler som kan brukes av alle andelseierne. Kanttrimmer og gressklipperen skal etter bruk settes på plass igjen og bensindunk påfylles til neste gang. Kvittering for kjøp av bensin leveres styret for refusjon. Oljenivået må sjekkes jevnlig på gressklipper. Slange og elektrisk ledning rulles sammen på høytrykkspyler og den settes på plass etter bruk.

§19 Sandkasse skal ryddes etter bruk og leker plasseres i sandkassen. Området rundt sandkassen skal holdes fri fra sand og eventuell sand som kommet utenfor skal legges tilbake

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR SAMEIET JARHAGEN 2024

ONSDAG 17. APRIL KL 18:00

STED: hos Kari og Stig i Jarmyrveien 41

Saker:

- 1.** Konstituering av årsmøtet
 - a) Åpning av årsmøte for sameiet v/styrets leder
 - b) Valg av møteleder og referent
 - c) Nedtegning av oppmøtte sameiere, godkjenning av fullmakter
 - d) Valg av 2 sameiere til å signere protokollen sammen med møteleder
 - e) Godkjenning av innkalling og sakliste
- 2.** Regnskap for 2023
- 3.** Styrets årsberetning
- 4.** Valg av revisor
- 5.** Valg av styremedlemmer og styrets leder
- 6.** Oppgradering av uteområdet øvre plan med beplantning langs vegg mot Bærumsveien
- 7.** Avslutning ferdigstilling av uteområdet etter anleggsarbeid, herunder spørsmål om kompensasjon
- 8.** Oppgradering av garasjen
- 9.** Strøm, oppvarming og fornybar energi
- 10.** Oppbevaring i garasjen – HMS og ansvar
- 11.** Budsjett for 2024
- 12.** Eventuelt

Jar, 12. april 2024

Asbjørn Siqveland
Styreleder

Frode Hyldmo
Styremedlem

Stig Torkildsen
Styremedlem

Karoline Dyhre Breivang
Styremedlem

Sak 1. Konstituering av årsmøtet

a) Åpning av årsmøtet for sameiet v/styrets leder

Forslag til vedtak: Årsmøtet ble åpnet av styreleder Asbjørn Siqveland

b) Valg av møteleder og referent

Forslag til vedtak: Styreleder Asbjørn Siqveland ble valgt til å lede møtet. Karoline Dyhre Breivang ble valgt som referent.

c) Nedtegning av oppmøtte sameiere, godkjenning av fullmakter

Forslag til vedtak: Følgende personer og seksjoner var til stede
27: Magdalena og Ali
29: Sigrid og Håkon
31: Torill og Asbjørn
33: Salma og Martin
35: Katja og Stein
37: Sølvi og Terje
39: Sameer
41: Kari og Stig
43: Karoline og Thomas
45: Caroline og Frode
47: Lena og Lars
49: Henriette

d) Valg av 2 sameiere til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: _____ og _____ ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

e) Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste var sendt ut 5 dager før årsmøtet og ble godkjent. Det var ingen flere saker til eventuelt.

Sak 2. Regnskap for 2023

	Resultat 2022	Resultat 2023	Budsjett 2023
Innbetaling fra sameiere	288 000	361 000	372 000
Avtale 1 - Bærum Kommune		167 954	165 000
Avtale 2 - Bærum Kommune		65 000	30 000
Sum inntekt	288 000	593 954	567 000
Løpende vedlikehold fellesarealer inkl. dugnad	7 881	11 536	15 000
Forbruk strøm; lys, varmekabler mv.	63 080	19 300	30 000
Snøbrøyting, strøing, feiing (ute og garasje)	53 409	50 995	55 000
Skadedyrkontroll	15 302	16 459	16 000
Elektriker garasje og fellesareal	6 405	19 003	-
Service/utskifting av garasjeport		62 002	7 500
Utomhus ferdigstilling etter anleggsarbeid		145 066	195 000
Vedlikeholdsplan for sameiet		19 500	20 000
Undersøkelser og vedlikehold garasje			100 000
SUM vedlikeholdskostnader	146 077	343 861	438 500
Kabel-TV og bredbånd	107 861	111 104	110 000
Medlemskontingent Huseiernes Landsforbund	1 890	1 990	1 890
Forsikring	14 440	15 398	15 500
Omkostninger bank	1 505	2 140	1 700
Gasspeis service	9 000	-	-
Sum øvrige driftskostnader	134 696	130 632	129 090
Sum kostnader	280 773	474 493	567 590
Renteinntekt bank - brukskonto	-		-
Renteinntekt bank - høyrentekonto	1 116	2 816	-
Kundeutbytte Gjensidige	1 576	1 610	-
Netto finansinntekt	2 691	4 426	-
Resultat	9 918	123 887	-590

Innskudd bank pr 31.12.	2022	2023	
Høyrentekonto	167 461	88 749	
Driftskonto	56 879	259 478	
SUM	224 340	348 227	-

Regnskapet er en oppstilling over inn- og utbetalinger som er foretatt gjennom sameiets bankkontoer i løpet av kalenderåret. Årsresultatet tilsvarer endringen i sum bankinnskudd. Sum innskudd i bank er å anse som sameiets «egenkapital».

Kommentarer til regnskapet for 2023:

- Årsmøtet vedtok at sameierne skulle øke månedlig innbetaling fra 2.000 kr til 3.000 kr. Endringen ble gjort gjeldende fra og med juni 2023. Det ble dermed budsjettet med at innbetalingene fra sameierne gjennom 2023 skulle bli (2.000 kr x 5 mnd + 3.000 kr x 7 mnd =) 372.000 kr. Faktisk innbetaling ble imidlertid 361.000 kr, som er et avvik på 11.000 kr. Gjennom året ser tallene slik ut:

	Res	Bud	Avvik
Jan	22 000	24 000	-2 000
Feb	26 000	24 000	2 000
Mar	24 000	24 000	-
Apr	24 000	24 000	-
Mai	25 000	24 000	1 000
Jun	34 000	36 000	-2 000
Jul	34 000	36 000	-2 000
Aug	37 000	36 000	1 000
Sep	33 000	36 000	-3 000
Okt	35 000	36 000	-1 000
Nov	32 000	36 000	-4 000
Des	35 000	36 000	-1 000
SUM	361 000	372 000	-11 000

Det er avvik i forventete innbetalinger i 10 av 12 måneder i 2023. Dette gjør arbeidet med oppfølging og kontroll av at alle er ajour med innbetalinger, langt mer arbeidskrevende enn nødvendig. Økonomiansvarlig og styreleder har brukt tid på å sende påminnelser, følge opp og holde oversikt over utviklingen. Styret ser at økningen i det månedlige beløpet medførte mer oppfølgingsarbeid enn forventet, og vurderer å ta i bruk et enkelt regnskapssystem for å automatisere arbeidet med påminnelser, samt å få enklere og bedre oversikt over avvik.

- Sameiet mottok til sammen 232.954 kr i kompensasjon fra Bærum Kommune etter at anleggsarbeidet var ferdig. Beløpet er 37.954 kr mer enn budsjettet.
- Strømkostnadene viser en stor nedgang etter at vi fikk fikset feilen med bryteren til varmekablene utenfor innkjøringen til garasjen og skiftet ut lamper til nye med LED-lys.
- Garasjeporten ble skiftet ut. Styret valgte en robust industriport som tåler belastningen med mange biler som skal ut og inn daglig. Den porten vi hadde var en enklere type beregnet for en vanlig privat garasje. Den nye porten kostet i overkant av 80.000 kr inkl. demontering og fjerning av den gamle, montering av ny port, samt elektrikerarbeid.
- Det ble brukt 145.000 kr på utomhus ferdigstilling etter anleggsarbeidet. Dette dekker alle kostnader forbundet med påfyll av jord, innkjøp og legging av gress, legging av ny hellelagt sti og helleplating, utebelysning langs intern vei osv. Det var budsjettet med 195.000 kr, tilsvarende den erstatningen som vi antok at vi ville motta fra Bærum Kommune.
- Ut over skifte av garasjeport er det ikke brukt penger på undersøkelser eller vedlikehold av garasjen. Det er avholdt møter med aktuelle fagfolk og innhentet vurderinger, men dette har ikke kostet sameiet noe. Se for øvrig egen sak angående oppgradering av garasjen.
- Det er ellers ubetydelige avvik mellom budsjett og faktisk kostnad på de øvrige områder. I sum ender vi opp med et positivt resultat i 2023 på 123.887 kr, mens det var budsjettet med å gå i balanse.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjente regnskapet for 2023.

Sak 3. Styrets årsberetning

Styret har siden sameiermøtet 3. mai 2023 bestått av:

- Styreleder: Asbjørn Siqveland
- Styremedlem: Frode Hyldmo
- Styremedlem: Stig Torkildsen
- Styremedlem: Karoline Dyhre Breivang, økonomiansvarlig

Om sameiet og eiendommen

Sameiet Jarhagen er et registrert boligsameie. Sameiet består av 6 bygninger og 12 boligseksjoner i henhold til tinglyst seksjonering. 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. Sameiet eier tomten, gnr 20, bnr 240 i Bærum.

Sameiet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer. Sameiet har ingen ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskaper.

Forsikring

Felles Bygningsmasse (garasje, søppelskur, uteareal) er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer/polisenummer 80902965. Hvis sameiets forsikring er relevant ved skade/hendelse, må sameier straks melde skaden til styret og evt. Gjensidige.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer/investeringer den enkelte sameier eller sameiet i felleskap gjør i garasjen dersom dette er videreformidlet styret og forsikringsselskap. Styret gjør oppmerksom på at det er forbudt å oppbevare brann- og eksplosjonsfarlige gjenstander i garasjen. Eksempelvis må fulle gass-beholdere oppbevares utendørs. Ref. forskrift om håndtering av brannfarlig stoff av 8. juni 2008.

Den enkelte sameier må selv sørge for å ha egen bygningsforsikring for sin seksjon samt hjemforsikring som også dekker innbo og løsøre.

Helse miljø og sikkerhet

Vårt boligsameie er omfattet av forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften). Vi er dermed pålagt å ha systematisk internkontroll som omfatter oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser osv. Boligsameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Det er etablert HMS-rutiner for boligsameiet. Rutinene er godkjent av Hafslund Nett på vegne av El-tilsynet 20.05.11. I 2019 ble HMS-rutinene oppdatert i henhold til lading av elbiler i tråd med anbefalingene til El-tilsynet.

Styret understreker at følgende regler må følges av hver beboer:

- Hver beboer må kunne dokumentere at installering av elbil lader er gjort av en godkjent elektriker
- Det er forbudt å bruke skjøteledninger for lading av elbil
- Det er påbudt å bruke tilrettelagt elbil kontakt i garasjen (ikke vanlig kontaktpunkt)

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat og/eller

brannslange i alle seksjonene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående. Det er montert 3 stk brannslukkingsapparater i garasjeanlegget. Hver beboer har ansvar og plikt til å vite hvor disse er montert og hvordan de fungerer.

Styrets arbeid siden forrige årsmøte i mai 2023

Det har vært avholdt flere styremøter. Styrets vurdering er også at alle i sameiet er positivt engasjert og bidrar med viktige innspill. Styret har derfor, i forbindelse med dugnad osv., diskutert aktuelle spørsmål med alle oppmøtte sameiere for å få synspunkt. Dette har vært nyttig.

Styret har arbeidet mest med følgende saker:

- Fulgt opp økonomi og regnskap, herunder at alle seksjonseierne månedlig innbetaler avtalt beløp til sameiets konto for dekning av fellesutgifter. Utbetaling til leverandører er håndtert løpende.
- RF-1140 Tredjepartsopplysninger for sameiets beboere er rapportert via Altinn. Dette er en årlig rapportering av andel av sameiets eiendeler/formue og gjeld til bruk i skattemeldingen.
- Det ble gjennomført en stor dugnad høsten 2023. Det var godt fremmøte og stor innsats hos alle etter at anleggsarbeidet var ferdig. Alle var glad for at anleggsperioden var slutt.
- Styret brukte mye tid på avklaringer med Bærum Kommune i forbindelse med avslutningen av anleggsarbeidet. Styret er glad for at Bærum Kommune fulgte så godt opp de innspill og ønsker vi hadde knyttet til etablering av fall på internvei, asfaltering, kantstein osv. Sluttbefaring gikk fint. Og vi ble etter mange runder med mail og telefonsamtaler også enige om en tilleggsavtale om ekstra erstatning ut over den opprinnelige avtalen.
- Avtalen om snømåking og strøing er fulgt opp og tjenestene er levert. Vi har hatt en lang vinter med mange snøfall. Styret er ikke helt tilfreds med responstid på snømåking etter snøfall, og ønsker at dette følges opp før neste vintersesong for om mulig å få etablert en bestillings-/varslingsrutine. Det er bestilt feiing av internvei og garasje før 17. mai.
- Garasjeporten måtte skiftes ut etter at den gamle falt ned i gulvet en natt. Dette var overraskende, og styret er glad for at det tross alt skjedde på natten og at ingen mennesker eller biler eller annet ble skadet. Den nye porten er en kraftigere type enn den vi hadde og skal tåle belastningen med mange biler som skal ut og inn daglig. Det er inngått service- og vedlikeholdsavtale som også sikrer at vi har rask tilgang på serviceperson ved uforutsette hendelser. Vi erfarer noen driftsproblemer, men opplever god tilgjengelighet på vakttilf.
- Det er problemer med døren fra garasjen ut til gangvei/hage. Dette blir fulgt opp og ordnet.
- Sameiet har avtale med Anticimex om rutinekontroll mot skadedyr. Styret mottar rapport etter gjennomførte kontroller. Det er utplassert flere kontrollpunkter utendørs og i garasjen som inneholder kjemiske midler. Disse sjekkes og etterfylles ved behov.
- Bærum Kommune har innført egen container for innsamling av glass- og metallemballasje. Denne er plassert i søppelskur sammen med de øvrige innsamlingscontainerne for restavfall, matavfall, plast og papir/papp. Den ene containeren for innsamling av plast er fjernet.
- Det ble gjennomført service av gass peisene i desember. Hver enkelt seksjon som ønsker service betaler for dette selv, men styret samordner bestilling slik at alle får service på samme dag. Leverandøren har nå sagt opp avtalen siden de ansatte som hadde kompetansen på dette har sluttet. Styret vil innhente tilbud fra ny leverandør før neste runde med service.
- Det blir installert robotklipper på hovedgressplen slik at denne blir fin og velstelt. De øvrige områder med gress er relativt små og forutsettes klippet av den enkelte sameier regelmessig.
- Det er tilbud om vindusvask både høst og vår. Hver enkelt seksjon betaler for dette selv ut fra ønsket omfang, men styret samordner bestilling slik at alle får utført tjenesten på samme dag.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok styrets årsberetning til etterretning.

Sak 4. Valg av revisor

Det er tradisjon for at regnskapet gjennomgås og etterkontrolleres av en seksjonseier som ikke har vært med i styret og sender en «revisjonsberetning» til styret når jobben er gjennomført. Dette er en ikke vedtektsfestet ordning, men følger av at det ikke benyttes ekstern regnskapsfører og ikke benyttes et regnskapssystem. Regnskapet håndteres løpende av et styremedlem som foretar alle utbetalinger og som sjekker at alle seksjonseierne innbetaler sin andel av felleskostnadene løpende.

Forslag til vedtak: _____ ble valgt som revisor for regnskapet for 2023.

Sak 5. Valg av styremedlemmer og styrets leder

I sameiets vedtekter står det:

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av minimum 3 og høyst 5 medlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Karoline og Asbjørn har vært med i styret i 2 år nå, mens Frode og Stig har vært med i 1 år. Det er ikke noe til hinder for at eksisterende styremedlemmer kan gjenvelges. Samtidig anses styrearbeid som en «plikttjeneste» som med fordel bør gå på rundgang mellom seksjonseierne slik at alle får innsikt og forståelse for hvordan sameiet fungerer, og bidrar med innsats.

Etter vedtak i årsmøtet 2022 utbetales det ikke godtgjørelse til styret ut fra denne tankegangen om at det er en jobb som skal gå på rundgang.

Forslag til vedtak: Årsmøtet valgte følgende sammensetning av styret for det kommende året:

- | | | |
|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| • Frode Hyldmo | Valgt for perioden 2023 – 2025 | Styremedlem/-leder |
| • Stig Torkildsen | Valgt for perioden 2023 – 2025 | Styremedlem/-leder |
| • _____ | Valgt for perioden 2024 – 2026 | Styremedlem/-leder |
| • _____ | Valgt for perioden 2024 – 2026 | Styremedlem/-leder |

Sak 6. Oppgradering av uteområdet øvre plan med beplantning langs vegg mot Bærumsveien

Sølvi og Terje har meldt inn at de ønsker å få tatt opp igjen saken om beplantning på øvre del ved støyskjermen mot Bærumsveien.

Dette er som de selv skriver en sak som har vært diskutert flere ganger tidligere. Saken er alltid blir skjøvet ut i tid av ulike årsaker. Etter årsmøtet i 2023 ble de gamle trekassene med planter fjernet, dels fordi selve kassene var blitt påført skader opp gjennom årene og så lite pene ut. I tillegg fremsto beplantningen som en trist greie; det meste var dødt og bidro på ingen måte til å gjøre det pent. Sånn sett er det nok penere nå når kassene er fjernet. Forrige diskusjon endte opp med at man skulle se an økonomien og arbeidet med tilbakestilling av nedre del av sameiets tomt etter anleggsperioden.

Styret har ikke avsatt noe bestemt beløp for beplantning langs vegg mot Bærumsveien i budsjettet for 2024. Årsmøtet står selvsagt fritt til likevel å gjøre dette. Styret synes det er fint med en ny diskusjon av saken nå i årsmøtet. I den forbindelse tenker styret at det er noen problemstillinger som vil være naturlig å komme innom i diskusjonen:

- Løsningen som velges må være robust og tåle at veien måkes for snø om vinteren, og at snø blir liggende langs veggen og støyskjermen. Når plogen til traktoren som brøyter kommer borti kassen(e) må de altså tåle en slik trøkk.
- Løsningen må ikke ta så mye plass at det blir vanskelig for biler som kjører inn veien, å åpne dørene. Veien skal være tilgjengelig for biler fra nødetatene (ambulanse, brannbil osv) og for av- og pålessing fra bilene til beboerne i seksjonene i øvre rekke. Veien må derfor ha en viss bredde, og størrelsen på kassen(e) for beplantning må tilpasses dette.
- Underlaget består som kjent av tett asfalt og betong. Det er viktig at løsningen som etableres har god drenering slik at vann ikke blir stående i bunnen. Da vil alle planter, busker og trær raskt dø.

Det vil åpenbart heve kvaliteten på uteområdet og gjøre det mye mer hyggelig om det blir etablert en fin og solid løsning med beplantning langs støyskjermen mot Bærumsveien. Hvordan en løsning kan ivareta de foran nevnte problemstillinger, må vurderes. Styret anbefaler at beboerne i øvre rekke selv ser nærmere på praktiske løsningsalternativer og innhenter kostnadsestimater. Når det er gjort, kan vi ha en ny runde hvor alle i sameiet inviteres til å være med på å avgjøre om dette skal prioriteres, eller om sameiet heller skal prioritere å spare penger for å kunne gjennomføre andre prosjekter.

Forslag til vedtak: Årsmøtet utfordret beboerne i øvre rekke (nr 31-33-35-37-39) til å utrede nærmere ulike løsningsalternativer for beplantning langs støyskjermen mot Bærumsveien og kostnadsestimat for dette. Når dette blir fremlagt for styret, kan det avholdes et nytt sameiermøte for endelig vedtak hvor det evt. velges en konkret løsning.

Sak 7. Avslutning av ferdigstilling av uteområdet etter anleggsarbeid, herunder spørsmål om kompensasjon

Det er styrets oppfatning at uteområdet er mer eller mindre ferdigstilt etter anleggsarbeidet. Det gjenstår beplantning mellom enhetene 41 og 43 mot nabo i vest (der det stod tujahekker før gravingen begynte). Nabo i nr 53 har satt opp en levegg langs tomtegrensen. Styrets vurdering er at det vil bli penere å ha noe beplantning på sameiets side langs tomtegrensen, slik det var før anleggsarbeidet.

Styret foreslår derfor at årsmøtet godkjenner at enhetene 41 og 43 i fellesskap kan kjøpe inn «rimelig/ikke fullvokst beplantning» som tilbakestiller området i henhold til avtalen med kommunen. Når dette har funnet sted, ansees tilbakestilling av sameiets tomt som ferdigstilt i sin helhet.

Dersom andre beboere i sameiet ønsker noe beplantning som erstatning for planter som ble fjernet under anleggsarbeidet, ber styret om snarlig tilbakemelding på dette slik at saken kan lukkes.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjente at de foretas beplantning langs tomtegrensen til Jarmyrveien 41 og 43 mot nabo i Jarmyrveien 53 i vest.

Sak 8. Oppgradering av garasjen

I vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet og diskutert vinteren 2023, var fuktproblemene i garasjen et sentralt punkt. Styret har arbeidet med å kartlegge mulighetene for å løse fuktproblemene i garasjen. Det har vært gjennomført befarings av garasjen med leverandører og fagfolk.

Fuktighet kommer inn i garasjen på flere måter:

- biler som er våte av regn, eller som har snø som smelter når de står parkert
- ved store regnfall har det tidligere av og til rent inn regnvann under garasjeporten
- taket i garasjen har flere kalde flater som treffer kondenseringspunktet til fuktig uteluft store deler av året. Dette medfører kondens på overflatene i garasjen.

Det er i dag en vifte i ene enden av garasjen. Ventilasjonsluft kan gi mye fuktighet i store deler av året og skape problem med opplagring av fuktighet og tidvis kraftig kondensering på overflater. Vi er i prosessen anbefalt å installere avfuktingsanlegg fremfor (eller i tillegg til) ventilasjonsanlegg når man skal fjerne fuktproblemet i garasjen.

Ved å installere et kanalanlegg i tilknytning til avfukteren vil man oppnå bedre spredning og sirkulasjon av den tørre luften i hele rommet. Fuktighet som fjernes går ut gjennom en våtlufts kanal gjennom yttervegg. På denne måten oppstår et undertrykk som tar inn luft og sørger for ventilasjon. Et kanalanlegg med spredning av luft kan se slik ut:



Basert på de vurderinger styret har fått er det åpenbart at en oppgradering av garasjen for å fjerne fuktighet, vil være en betydelig kostnad. Bare avfukter med kanalanlegg som er riktig dimensjonert for sameiets garasje, vil raskt komme opp i 0,5 mill kr. I tillegg kommer kostnader for rørarbeider, elektriske arbeider samt bygningsmessige arbeider som hulltaking og tetting. Det vil muligens være nødvendig med oppgradering av det elektriske anlegget fordi installasjonene vil kreve mye strøm.

Samtidig med en oppgradering av ventilasjon og avfukting av luften i garasjen, vil det også være ønskelig å foreta vedlikehold av overflatene. Både tak og vegger vil være naturlig å male. Da forutsettes det imidlertid at tak og vegger er helt tørre – ellers vil malingen sprekke og flasse av veldig raskt. Gulvet i garasjen kan det også være naturlig å overflatebehandle.

Foreløpig anslag er at vi må påregne en samlet investering på mellom 0,8 og 1,0 mill kr. Styrets vurdering er at en slik omfattende oppgradering av garasjen dermed ikke er aktuell på kort sikt. Sameiet må spare opp mer kapital før prosjektet kan gjennomføres.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok saken til etterretning.

Sak 9. Strøm, oppvarming og fornybar energi

Verden trenger mer fornybar energi. Etter 1. oktober 2023 er det blitt mer attraktivt å bygge ut produksjon av fornybar energi fra solcelle anlegg på eget tak for borettslag og boligsameier. Da trådte en ny forskrift i kraft som gjør at sameier som installerer solceller slipper å betale nettleie og elavgift, og at man kan selge eventuell overskuddsstrøm ut på nettet. Tidligere var det ulike regler for eneboliger og sameier, men dette er ikke lenger tilfelle. Nå er også borettslag og sameier inkludert i den såkalte plusskundeordningen, og den nye forskriften gjør det mer lønnsomt for flere å ta i bruk ledig takareal til strømproduksjon.

Ulempen med solcelleanlegg er størrelsen på investeringen. Selv om prisen på solceller går nedover, koster et stort anlegg likevel mye. Det er mulig å søke Enova om økonomisk støtte inntil 30% av investeringen for borettslag og sameier som vil bygge ut solcelleanlegg. Så det kan være interessant å vurdere dette også for vårt sameie en gang i fremtiden.

Utbygging av bergvarmeanlegg er en annen mulighet som kan vurderes. Også for dette er det etablert gode støtteordninger fra Enova. Bergvarmeanlegg utnytter jordens naturlige varme for å varme opp boliger og varmtvann. Med bergvarme kan man dekke det meste av energibehovet i en bolig. Dette gjøres ved hjelp av en bergvarmepumpe og en energibrønn som bores ned i fjellet. En bergvarmepumpe forsyner eiendommen med både varme og varmtvann, samt en mulighet for kjøling på varme sommerdager. Det anses som en miljøvennlig og stabil energikilde med lang levetid.

Styret vil i denne omgang først og fremst informere om disse mulighetene. Styret mener videre at det er ønskelig at ingen seksjoner på eget initiativ foretar denne type investeringer alene, men at det må være noe vi som sameie i tilfelle vurderer. Større anlegg som omfatter alle, koster selvsagt mer enn et lite anlegg for en seksjon. Men et stort anlegg er likevel vesentlig billigere per produsert kilowatttime enn et lite anlegg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok saken til orientering.

Sak 10. Oppbevaring i garasjen – HMS og ansvar

Det er gjennom vinteren blitt oppbevart alt for mye inventar og løsøre i garasjen. Styret innser at noe av dette skyldes midlertidig behov for lagring. Og vi er nok alle enige i at bodplass og lagring er en utfordring for sameiet.

Ifølge HMS-regler må vi dog minne om at det er nulltoleranse for oppbevaring av brannfarlige gjenstander og materialer i garasjen. Og det kan ikke lagres ting åpent på parkeringsplasser som kan medføre fare for at barn og andre som kommer inn i garasjen, kan være uheldige og skade seg. Da sitter styret med et ansvar ift manglende oppfølging av HMS-regler og internkontroll.

Styret henstiller derfor alle til å oppbevare minst mulig på sine parkeringsplasser. Grunnet begrenset plass i boder og mangel på andre tilfredsstillende løsninger for bl.a. oppbevaring av sykler, ser vi at det ikke er til å unngå at det blir oppbevart noen gjenstander. Det som da må oppbevares på parkeringsplassene, må stå langs veggen bak bilene. Og det må være tilstrekkelig plass til å bevege seg langs skillelinjen mellom parkeringsplassene.

Parkeringsplassene er altså ikke å anse om en åpen bodplass hvor man oppbevarer alt mulig. Når garasjen nå i vår skal tømmes i forbindelse med rengjøring, forutsetter styret at alle i sameiet tømmer sine plasser helt, og at inventar og løsøre ikke blir plassert tilbake på parkeringsplassene. De som har behov for ekstra bodplass, må i stedet vurdere leie av ekstern bod. Det finnes flere tilbydere av dette i nærområdet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok saken til orientering.

Sak 11. Budsjett for 2024

	Resultat 2023	Budsjett 2024
Innbetaling fra sameiere (1)	361 000	443 000
Avtale 1 - Bærum Kommune	167 954	
Avtale 2 - Bærum Kommune	65 000	
Sum inntekt	593 954	443 000
Løpende vedlikehold fellesarealer inkl. dugnad (2)	11 536	15 000
Forbruk strøm; lys, varmekabler mv. (3)	19 300	24 000
Snøbrøyting, strøing, feiing ute og garasje (4)	50 995	55 000
Skadedyrkontroll (4)	16 459	17 500
Elektriker garasje og fellesareal (5)	19 003	5 000
Service/utskifting av garasjeport (6)	62 002	8 000
Utomhus ferdigstilling etter anleggsarbeid (7)	145 066	35 000
Vedlikeholdsplan for sameiet (8)	19 500	
SUM vedlikeholdskostnader	343 861	159 500
Kabel-TV og bredbånd (9)	111 104	115 000
Medlemskontingent Huseiernes Landsforbund (10)	1 990	2 200
Forsikring (11)	15 398	17 800
Omkostninger bank (12)	2 140	2 500
Sum øvrige driftskostnader	130 632	137 500
Sum kostnader	474 493	297 000
Renteinntekt bank – brukskonto (12)		-
Renteinntekt bank – høyrentekonto (12)	2 816	4 500
Kundeutbytte Gjensidige (11)	1 610	1 500
Netto finansinntekt	4 426	6 000
Resultat	123 887	152 000

Innskudd bank pr 31.12.	2023	2024
Høyrentekonto	88 749	
Driftskonto	259 478	
SUM	348 227	500 227

Styrets vurdering er at det er behov for å bygge opp mer penger på konto for å kunne foreta nødvendig vedlikehold og oppgradering av fellesarealene (ref. saken om garasjen). Det er ikke lagt inn noen større prosjektkostnader i budsjettet for 2024. Ved å beholde dagens nivå på 3.000 kr i månedlig innbetaling fra hver enkelt seksjon, vil sameiet gå med overskudd i 2024 og det forventes at sum inntående på bankkonto ved utgangen av 2024 vil være rundt 0,5 mill kr.

Kommentarer til de enkelte postene i budsjettforslaget:

- 1) Beløp som hver enkelt seksjon innbetaler til sameiets konto for dekning av felleskostnader, anbefales videreført med 3.000 kr pr måned. Beløpet ble som kjent økt fra 2.000 kr til 3.000 kr med virkning fra og med juni 2023. Årets budsjett forutsetter at alle innbetaler 3.000 kr pr måned som avtalt (432.000 kr), samt at netto utestående pr 31.12.2023 blir innbetalt i 2024 (11.000 kr).
- 2) Beløpet gjelder kostnader i forbindelse med dugnad inkl. container/iSekk, bensin og drift av gressklipper osv.
- 3) Etter en periode med høyt strømforbruk er nå forbruket av strøm tilbake på normalt nivå. Strømprisen varierer dog en del.
- 4) Avtaler om snøbrøyting, strøing og skadedyrkontroll fortsetter.
- 5) Det antas å være lite behov for elektriker i 2024.
- 6) Avtale om årlig service og vedlikehold av garasjeport for å sikre stabil drift.
- 7) Beløpet dekker innkjøp av robotgressklipper til felles hovedgressplen, samt noen nye planter mot gjerdet til nabo i vest mellom seksjonene 41 og 43 etter anleggsarbeidet.
- 8) I 2023 fikk sameiet utarbeidet en samlet analyse av vedlikeholdsbehovet for fellesarealet med tilhørende plan for fremtidig vedlikehold. Denne ble gjennomgått i eget sameiermøte. Det er ikke planlagt noen spesielle aktiviteter i år som krever økonomiske midler.
- 9) Det ble høsten 2022 inngått en 3-årig avtale med Telenor om levering av internett og Te-We til alle seksjoner i sameiet, samt wifi i garasjen.
- 10) Sameiet er medlem av Huseierne og har nytte av dette. Medlemskapet er fornyet for 2024.
- 11) Sameiet har sine forsikringer i Gjensidige. Gjensidige har meldt fra at de i 2024 gjør noen endringer i vilkår og dekning som gjelder vår forsikring. Sameiet mottar årlig et kundeutbytte.
- 12) Sameiet har DNB som bankforbindelse. Det påløper månedlig noen bankomkostninger på Bedriftskontoen. Bedriftskonto godskrives ikke renter. Sameiet har også en Plasseringskonto som gir renteinntekter. Nå som rentenivået har økt, anbefales det å overføre penger til Plasseringskontoen etter hvert som det bygger seg opp likviditet på Bedriftskontoen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtok styrets forslag til budsjett for 2024. Styret har fullmakt til å omdisponere kostnader innenfor den samlede budsjettrammen.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Jarmyrveien 33
1358 JAR
Gnr./Bnr.: 20/240
Seksjonsnr. : 9
Bærum kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 163 m²

Totalt bruksareal (BRA): 163 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.06.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Fredrik Hansen

Mobil: 41470769

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	13.06.2024
Referansenummer	15033658
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-23-0393
Hjemmelshaver/selger	Salma Seifvand/Martin Øksne
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Hansen
Tilstede på befaringen	Martin Øksne
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	17.06.2024 22:44

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Jarmyrveien 33
Postnummer/sted	1358 JAR
Kommune	3024 - Bærum
Gnr./Bnr.:	20/240
Seksjonsnr.	9
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2010		

Byggemåte

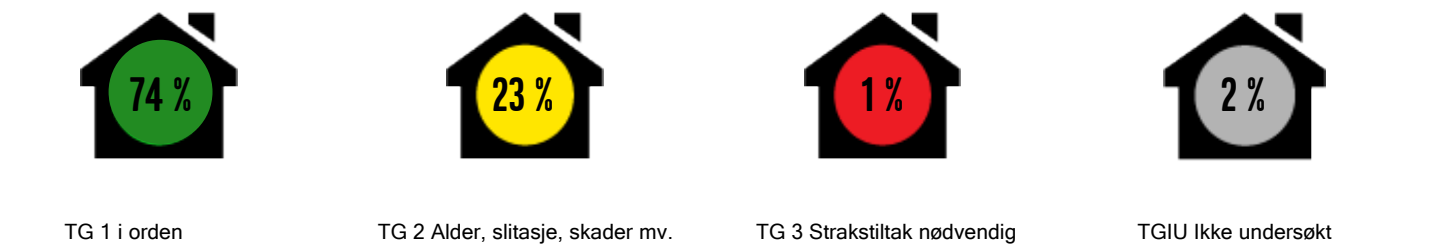
Selveier rekkehus i Sameiet Jarhagen beliggende i Bærum kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet: Asfalterte internveier, gressplen og diverse beplantning.

Rekkehus over 3 etasjer. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med panel. Yttertak av typen flatt tak belagt med membran. Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdører og vinduer med tre-lags glass fra byggeår. Oppvarming via elektrisitet og gasspeis.

Boligen består av 1.etasje med hall, garderobe, soverom/kontor, bad, vaskerom og to soverom. Utgang fra hovedsoverom til terrasse målt til ca. 28 m2. 2.etasje består av kjøkken, spisestue og stue med åpen løsning. Utgang fra stue til balkong målt til 6,5 m2. 3.etasje består av loftstue og bad. Utgang fra loftstue til takterrasse målt til ca. 44 m2.

Rekkehuset disponerer en bod målt til 5,2 m2 og to parkeringsplasser nr. 9 i felles parkeringsanlegg med en elbillader.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Ved Hall		Ventilasjon	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Våtrom - Ved hovedsoverom		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater gulv	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Ved loftstue		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
Øvrige rom		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Elektrisk anlegg - Rekkehuset har hovedsaklig skjult elektrisk anlegg.		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
Yttertak - flatt tak.		Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold	13	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	13	Kr 10 000 - 50 000
Drenering		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	14	

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)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	68			68	28
	Hall, vaskerom, bad, garderobe og tre soverom.				Terrasse
2. etg.	66			66	6
	Kjøkken med åpen løsning mot stue.				Balkong
3. etg.	24			24	44
	Loftstue og bad.				Terrasse
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	158	5		163	78
Total bruksareal: 163 m²					

Kommentar til areal

Rekkehuset disponerer en bod målt til 5 m2 (BRA-e) og to parkeringsplasser, merket nr. 9 i felles parkeringsanlegg med en elbillader.

Terrasse i 1 etasje oppmålt til 28 m2 (TBA).

Balkong i 2 etasje oppmålt til 6 m2 (TBA).

Terrasse i 3 etasje oppmålt til 44 m2 (TBA).

Boligen inneholder 150 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM (innvendig bod).

Rapport

Våtrom - Ved Hall

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte veggflater. Slett malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps armatur og dusjdører i glass. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør av typen rør-i-rør og avløp av typen plast. Naturlig avtrekk.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - 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 47,2 %, temperatur 23,7 grader C og duggpunkt 11,8 grader C.	
			Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.	
	Fallforhold (gulv)		Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate membran ved list og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.	
	TG 2		Ventilasjon	
			Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.	
	Sanitærutstyr / innredning		Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.	
	Overflater gulv		Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.	
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.		Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyning av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.	
	Avløpsrør (ink. sluk)		Avløpsrør er ikke tettet tilstrekkelig. Bør utbedres.	

Våtrom - Ved hovedsoverom

Vaskerom/bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte veggflater. Slett malt himlingsflate med downlights. Gulvstående servantskap. Servant med ett-greps armatur. Klargjort for vegghengt toalett med innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør og avløp av typen plast. Naturlig avtrekk.

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

Overflater himling - Overflater vegger - 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 - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.
--	----------------------------------	---

	TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.
		Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
		Overflater gulv	Det registreres bomlyd i et par-tre fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate membran ved list og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av garderobeskap.

Våtrom - Ved loftstue

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte veggflater. Slett malt himlingsflate. Servant med ett-greps armatur. Badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør av typen rør-i-rør og avløp av typen plast. Naturlig avtrekk.



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 - 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 40.4 %, temperatur 27.1 grader C og duggpunkt 12.5 grader C.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate membran ved terskel og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG 2

Ventilasjon

Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Slette fronter. Benkeplate av tre med nedsenket oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedsenket platetopp. Ventilator med belysning og utkast via kanal. Integrert oppvaskmaskin. Gulvstående kjøleskap og fryser. Vannrør av typen rør-i-rør og avløp av typen plast.



TG 1

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner



Innfelte/gjennomgående installasjoner

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom

1. etasje: Flislagt gulv med gulvvarme i hall og soverom. Tre-stavs parkett med gulvvarme i to soverom. Slett malte veggflater. Slett malte himlingsflater med downlights i hall. Slette innerdører.

2. etasje: Gulvflater belagt med parkett. Slett malte veggflater. Slett malte himlingsflater med downlights over kjøkkenøy.

3. etasje: Gulvflater belagt med parkett. Slett malte veggflater. Slett malte himlingsflater. Slette innerdører.

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

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

 TG 2	Overflater vegger	Støvkondens påvist ved trappegang i 3. etasje. Indikerer kuldebru og/eller dårlig isolasjon. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Overflater gulv	Gulvet bærer preg av slitasje. Det er stedvis knirk i gulvet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Innvendige trapper

Trapper i trekonstruksjoner.

 TG 2	Innvendige trapper	Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600. Det er noe knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent.
---	--------------------	---

Etasjeskiller - 1, 2 og 3. etasje

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskille av tre.

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: Hall og soverom. Stue og kjøkken. Loftstue.

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

Skjevhetmåling

	Skjevhetmåling	Største målte avvik er målt i hovedsoverom. Avviket er målt til 12 mm. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.
--	----------------	---

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

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

Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gass tank).

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen.
1. etasje: Det er målt 2,57 og 2,40 meter i hall. 2,57 meter i øvrige rom.
2. etasje: Det er målt 2,55 meter i stue og kjøkken.
3. etasje: Det er målt 2,45 meter på bad og 2,53 meter i loftstue.

Elektrisk anlegg - Rekkehuset har hovedsaklig skjult elektrisk anlegg.

Rekkehuset har hovedsaklig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert i bod/garderobe i 1. etasje.

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. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

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

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon.
---	--	---

Brann

Rekkehuset har brannvaslere. Rekkehuset har husbrannslange.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller
---	--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

 TG 1	Helhetsvurdering
---	------------------

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdører og vinduer med tre-lags glass fra byggeår.

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

 **TG 2** Vinduer

Det ble påvist punktert glass/vindu. Eksempelvis følgende vindu: ved pipeløpet i loftstuen. Utsifting av glass anbefales.

Yttertak - Flatt tak.

Flatt tak belagt med membran.
Yttertaktekking er fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Overløp på flate tak - Skorsteiner over tak

 Inspeksjonsmulighet

Taket er inspisert fra toppen av stigen.
--

 **TG 2** Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold

Fallforhold mot sluk på tak er ikke tilstrekkelig. Spor etter vannansamlinger er registrert. For lite fall på flate tak medfører oppdemming av vann og gir økt risiko for lekkasjer. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.

Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner

Tettedetaljer i overgang tak/vegg har mangelfull utførelse. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov. Gjelder membran på takterrasse.
--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra loftstue til takterrasse målt til 44 m2. Rekkverkshøyden ble målt til 0,92 meter. Utgang fra stue til balkong målt til 6 m2. Rekkverkshøyden ble målt til 1,00 meter.
Utgang fra hovedsoverom til terrasse målt til 28 m2.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

 **TG 3** Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Overflate: Manglende fall. Vannansamlinger påvist. Tettesjiktet er stedvis skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse alder og tilstand.
TG3 gjelder manglende rekkverk på terrassen i 1.etg. Sjablongmessig prisanslag gjelder etablering av rekkverk. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i betong.

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

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Svakt skrånende tomt i to nivåer.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning

	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Det er informert om at garasjeanlegg har problemer med fukt og at det planlegges arbeider for utbedringer.
--	--	--

 TG 2	Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	Det er observert fuktmerker på garasjehjelmring. Tiltak for å stoppe fuktinnslag må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.
--	--	---

Stikkledninger og tanker

Årstall på stikkledninger er fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt. Datert 27.06.2007.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 17.02.2021, arbeidene gjelder montering av elbillader i garasjen.

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

Signert og datert 03.08.23.

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 innkledde- 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.

Samy. 33



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0393 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3242573/21956091
Bestilling: C3 2023-07-25 (2) 67

Dato
25.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
309273	200	17.4.2008	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	20	240	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

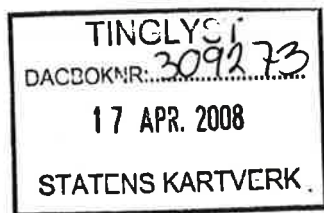
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

 www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Erklæring

Bærum kommune samtykker i at (byggekonstruksjoner) på gnr. 20 bnr. 240 i Bærum plasseres over/inntil kommunale ledningsanlegg som vist i rammesøknad med saksnummer 06/15081 (føringsak – hus 5), 07/281 (hus 1), 07/277 (hus 2), 07/283 (hus 3) og 07/280 (hus 4).

Bærum kommune gis rett til uhindret adkomst for ettersyn, vedlikehold og reparasjon av ledningsanlegget.

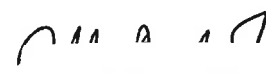
Eiere og brukere av gnr. 20 bnr. 240 frafaller ethvert krav på erstatning mot Bærum kommune som følge av at (byggekonstruksjonen) er plassert i ledningsanleggets restriksjonsbelte. Frafallelse av eventuelle erstatningskrav skal bl.a. gjelde i forhold til:

- Skader eller ulemper ved lekkasje eller brudd på ledningene
- Skader eller ulemper ved fremtidig ettersyn, vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting av ledningsanlegget.

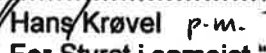
Nærværende erklæring gjelder for de til enhver tid senere eiere og/eller brukere av eiendommen gnr. 20 bnr. 240 og kan ikke slettes uten etter samtykke av Bærum kommune VA-ansvarlig.

Bærum, dato 1/4 - 2008

Hjemmelhavers underskrift:


Cathrine Badendyck p.m.
For Styret i sameiet "Jarhagen" AS org.m. 913 955 013

11/4


Hans Krøvel p.m.
For Styret i sameiet "Jarhagen"


Kim Kolstad
For Styret i sameiet "Jarhagen" p.m.



Doknr: 309273 Tinglyst: 17.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Reit kopi bekre



OK ifl. Sundt

SAMEIET JARHAGEN
PROTOKOLL
FRA
EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

I forbindelse med opprettelsen av sameiet ble det avholdt ekstraordinært sameiermøte i Bærumsveien 134 den 15.08.2007.

Til stede på den ekstraordinære generalforsamling var Linolim AS, representert ved Cathrine Badendyck. Således var 12 av 12 seksjoner representert.

Cathrine Badendyck åpnet møtet og ble valgt som møteleder. Det kom ingen innsigelser mot innkallingen eller agendaen og det ekstraordinære sameiermøtet ble erklært lovlig satt. Hans Krøvel ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

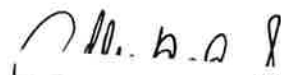
Følgende vedtak ble truffet ved enstemmige beslutninger:

1. Valg av styre

Som styre ble valgt:

- Cathrine Badendyck (styreleder)
- Kim Kolstad
- Hans Krøvel

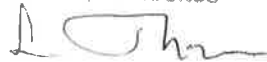
Jar, 15.08.2007


Cathrine Badendyck
for Linolim AS


Hans Krøvel



Att kopi bekreftes





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0393 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3242580/21956127
Bestilling: C3 2023-07-25 (2) 65

Dato
25.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
343962	200	12.5.2010	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	20	240	0	8

☒ 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



ERKLÆRING/AVTALE

Eier og fremtidige eiere av gnr 20 bnr 240 snr 9 i Bærum kommune har rett til å bruke utevannkran på sørvestveggen til gnr 20 bnr 240 snr 8. Kostnaden for vedlikehold og bruk av kranen deles med en halvpart på hver. Denne avtalen kan tinglyses.

Jør, 16.04.2010


Cathrine Badendyck for AS Linolim
ORG. NR. 913 955 013
som eier av gnr 20 bnr 240 snr 9


Cathrine Badendyck for AS Linolim
ORG. NR. 913 955 013
som eier av gnr 20 bnr 240 snr 8

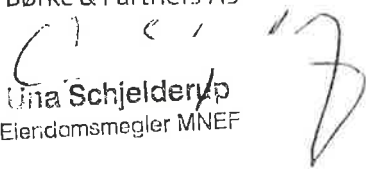
RETT KOPI BEKREFTES


Una Schjelderup
Eiendomsmegler MNEF

Dokumentet kan tinglyses

Stabekk 4/5-10

Børke & Partners AS


Una Schjelderup
Eiendomsmegler MNEF

Doknr: 343962 Tinglyst: 12.05.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0393 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3242567/21956062
Bestilling: C3 2023-07-25 (2) 63

Dato
25.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
305115	100	26.6.1970	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	20	240	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

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l.
samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Dato 5/6-70
den 5/6 70

ERKLÆRING

Underegnede Svein Helge Skaare Ringstabekkv. 104 a, Bekkestua søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/slukkefelle under riksveg nr. 160, Barumsvn. ved (min) eiendom(men)¹⁾ g.nr. 20, br.nr. 240 i Barum kommune.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskiltet m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

⁸⁾ ~~Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,80 m under vegbanen, og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Må vegen oppgraves, legges ledningen i varerør. Under gjenfylling av ledningsgrøften stemples massene godt så setninger unngås. De øverste 60 cm av grøften gjenfylles med gode vegdekkmaterialer, som stemples ekstra godt. Etterfylling og planering utføres av eieren. For øvrig utføres arbeidet etter anvisning av oppsynsmann Tjelle, telefon nr. 78 54 12.~~
9. For reparasjon av asfaltdekket på gravingsstedet må det innbetales kr. 100,- til vegkontoret over postgirokonto nr. 4020. den 5/6 70

Bekkestua

S. H. Skaare
(Søkerens underskrift.)

Underegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

Jar den 5/6 1970A/S Linolim
A. Matlestad

(Skjøtteinnehaverens underskrift.)

¹⁾ Stryk det som ikke passer.

²⁾ Plass for ytterligere vilkår.

³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Sendes vegsjefen i Akershus, postboks nr. 8166, Oslo-dep., Oslo 1,
under henvisning til omstående.

Bekkhuslinn den 5/6 - 70
C. H. R. B.
(Søkerens navn)

J.nr. Arkiv nr. 774 Bæ.

Herr Svein Helge Skaare
Ringstadbekkvegen
BEKKESTUA

Etter Deres muntlige søknad av 3. juni 1970 gir en herved tillatelse til å legge
vannledning

under/løp/til/..... riks- veg nr. 160, Børumsvegen,
i Børum kommune.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger ved//
lagt i 3 eksemplarer, to eksemplarer hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert
og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil be-
sørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 20,- må vedlegges i sjekk/
eller sendes byr/post/eller bankgiro/ + kr. 100,- for reparasjon av
asfaltdekket på gravingsstedet må innbetales til vegkontoret
over postgirokonto nr. 4020.

Vegsjefen i Akershus,

Oslo, den 4. juni 1970.
Etter fullmakt:

Sendes sorenskriveren i Østre Børum overingeniør til tinglysing.
Tinglysingsgebyr kr. 20.- sendes samtidig hermed over postgiro. Erklæringen bes
vennligst returnert VEGKONTORET I AKERSHUS så snart tinglysning er foretatt.
Vegsjefen i Akershus

Oslo den 9. juni 1970
Etter fullmakt
Eva L. Einersen

Gjenpart for oppsynsmann
De bes påse at de stille vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeids-
stedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet tillates satt igang.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0393 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3242570/21956077
Bestilling: C3 2023-07-25 (2) 72

Dato
25.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11879	100	10.4.1987	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	20	240	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

DAGBOKFØRT
10. APR 87 11879
HERKEDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

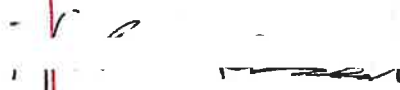
Herr Anders Nøttestad
LINOLIM A/S
Terrasseveien 7
1320 Stabekk

September 15, 1986

Fru Rita Leander Crook
Baerumsveien 136A
1342 Jar

Jeg tillater herved at Fru Rita Leander Crook, g.nr.20 br.nr.169,
far tilgang til vedlikehold av vegg mot min eiendom, g.nr.20 br.nr.240,
ved å benytte plass på min eiendom tilstøtende nybygget garage/
arbeidsrom til midlertidig oppsetting av stige/stillas.
Det samme gjelder gjerde/vindfang mot samme eiendom.

Med vennlig hilsen,


ANDERS NØTTESTAD
LINOLIM A/S



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0393 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3242575/21956102
Bestilling: C3 2023-07-25 (2) 71

Dato
25.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
763788	200	12.10.2009	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	20	240	0	3

☒ 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

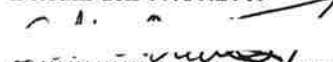
ERKLÆRING

Underegnete eier av gnr. 20 bnr 240, seksjon 3,4,5,6,7,8,9,10,11 og 12 i Bærum kommune erklærer som bindende for seg, senere eiere og tredjemann at gnr. 20 bnr. 240 seksjon 3,4,5,6,7,8,9,10,11 og 12 har følgende varige rettigheter på min eiendom:

Å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min/vår eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Bærum den 07.10.2009

x)


CATHRINE BADENDYCK

Personnummer: 913955013

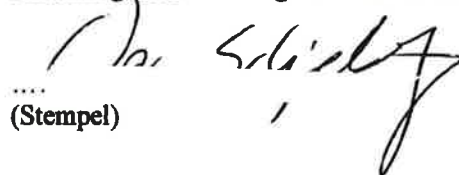
Hjemmelshaver til seksjonene 3,4,5,6,7,8,9,10,11 og 12 på gnr 20 bnr 240

PRIVAT megleren

Børke & Partners AS

Gjenle D. 10.10.2009 10:11:11

Privatmegleren Børke og Partners AS samtykker i at denne erklæring tinglyses.


.....
(Stempel)Dokumentet kan tinglyses
Stabekk 9/10-09

Børke & Partners AS

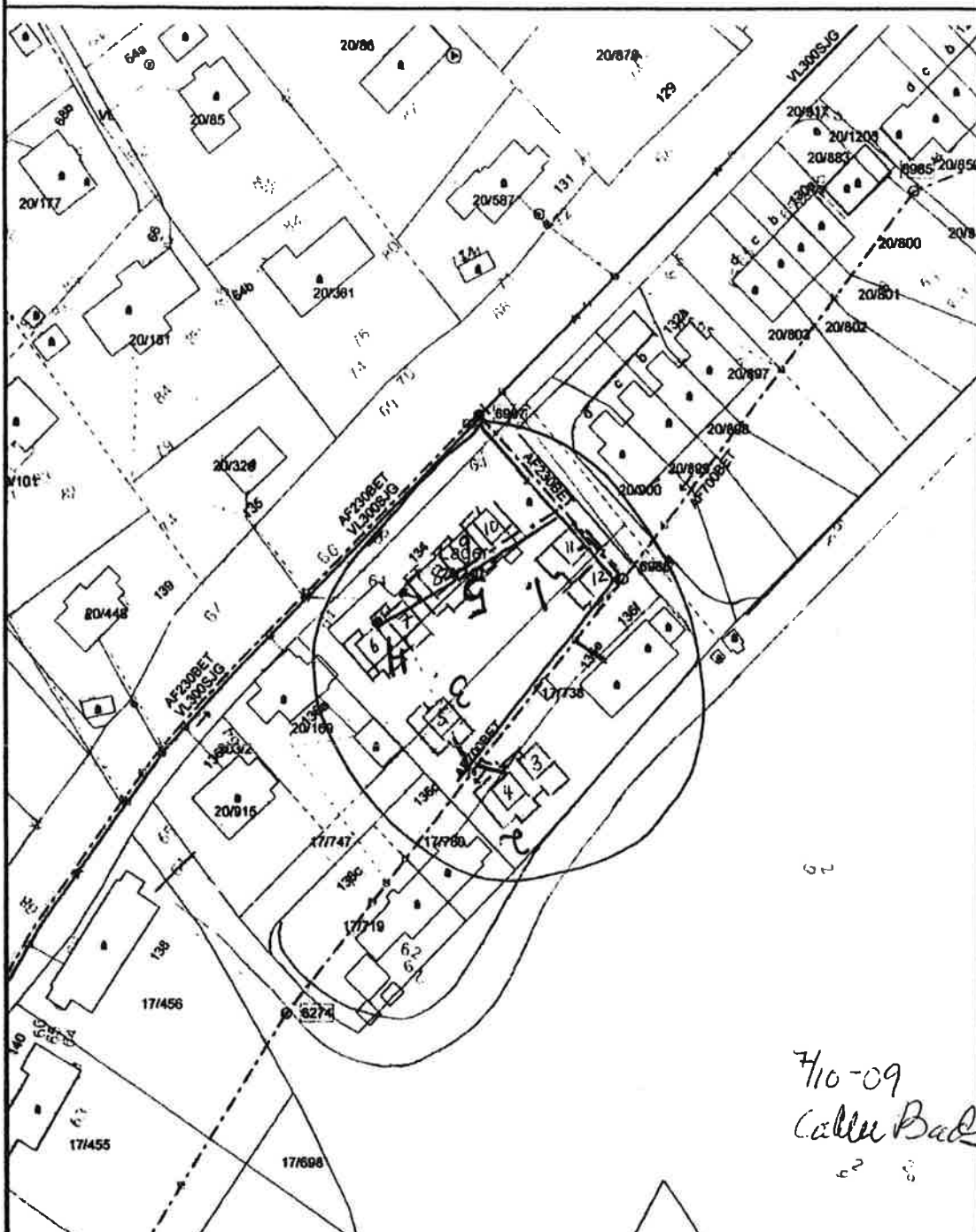

Unn Schjelderup
Eiendomsmegler MNEFDoknr: 763788 Tinglyst: 12.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettkopi bekreftes

W

x) Hjemmelshaver er
AS Winolim, 913955013
int. Hf m/ Cathrine Badendyck
ES

Beliggenhet og høyder på ledninger er kun å betrakte som orienterende.



7/10-09
Calleu Bad

	BÆRUM KOMMUNE Vann og avløp			Adresse BÆRUMSVEIEN 134, 136 E F
	FORENKLET SITUASJONSKART Vann og avløp			Foretak 3 MANNPOLIC1
Dato 2007.01.17 Av 1	G.nr 111 B.nr 135/240		Målestokk 1:1000	



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0393 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3242563/21956042
Bestilling: C3 2023-07-25 (2) 61

Dato
25.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
302699	100	7.5.1966	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	20	240	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

Jnr. 252/66
Ark.nr. 771 Bø.

Dok. 2699
den 25. 66

**VILKÅR FOR DISPENSASJON FRA VEGLOVENS § 29
OM BESTEMMELSENE FOR BYGGEGRONSEAVSTAND LANGS
OFFENTLIG VEG**

Undertegnede A/S Linolim, Børumsvegen nr. 134, Jar, eier av eiendommen gnr. 20, bnr. 240 i Børum kommune ved riksveg nr. 160, som er meddelt dispensasjon fra veglovens regler om byggegrenseavstand, vedtar på egne og senere hjemmelinnehaveres vegne nedenfornevnte vilkår som heftelse på eiendommen:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider av eksisterende vegbane eller vegtrafikken som er en følge av at tilbygget ligger innenfor byggegrensen.
2. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen. (Gjelder området mellom bygningen og vegens eiendomsområde.)
3. Tilbygget må oppføres etter godkjent situasjonskart i målestokk 1 : 1000, datert 21. november 1965.
4. Tilbygget tillates oppført inntil ca. 12,5 m fra senterlinje av riksveg nr. 160.
5. Det området av eiendommen som ligger innen en avstand av 12,5 m fra vegens senterlinje må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.

Jar. den . 2. mai. 1966

A/S Linolim
A. Nøttestad

A.s Mø Linolim
A. Nøttestad

(Eierens underskrift.)

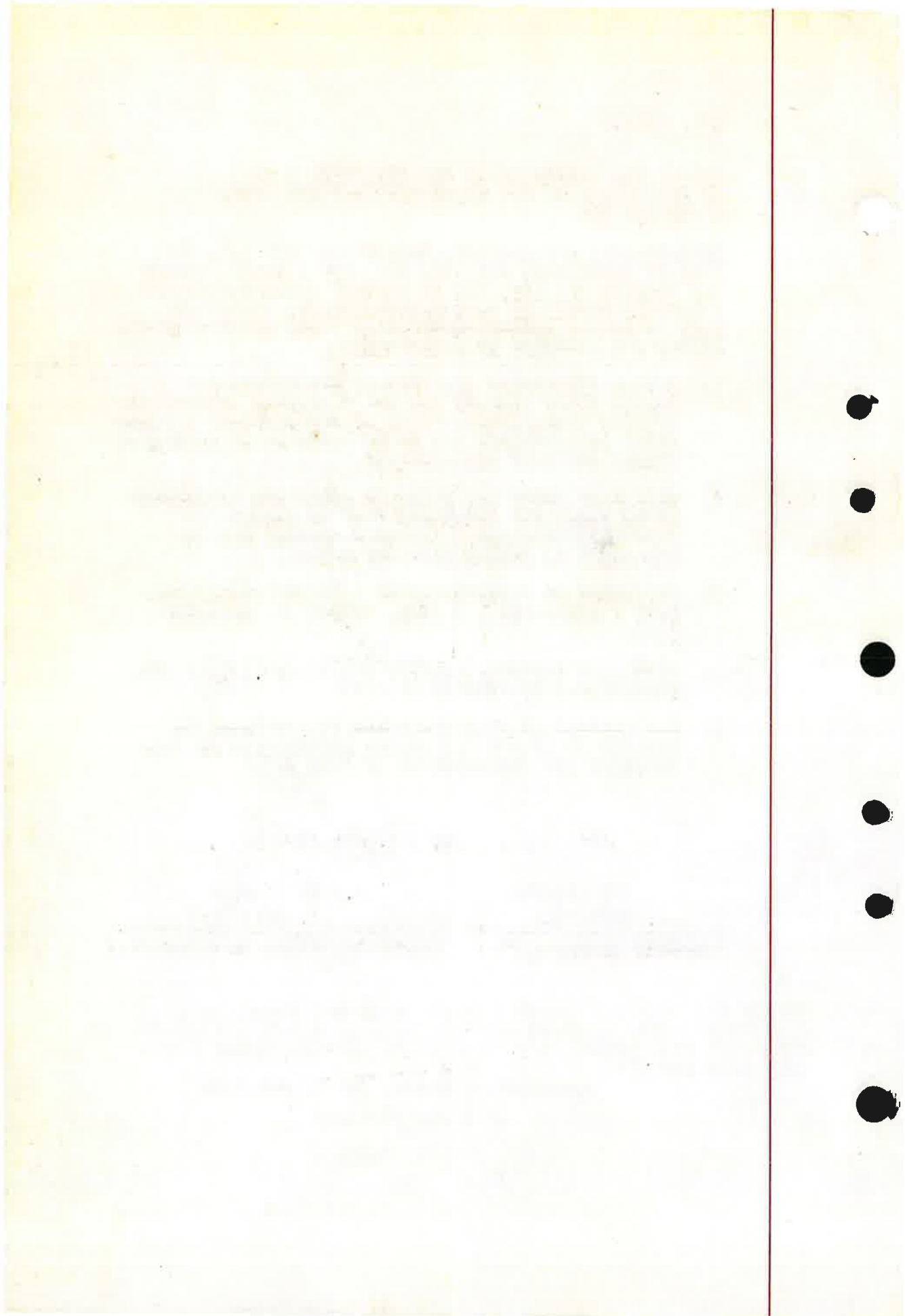
(Hjemmelhaverens underskrift.)

Sendes herr sorenskriveren i Østre Børum med anmodning om at erklæringeb blir tinglyst snarest mulig og deretter omgående returnert vegkontoret. Kr. 10.- til tinglysningsgebyr sendes idag over postgiro.

Akershus vegkontor, den 4. mai 1966

Etter fullmakt

Eva L. Einersen





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0393 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3242577/21956112
Bestilling: C3 2023-07-25 (2) 57

Dato
25.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1535711	200	20.12.2019	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	20	240	0	9

☒ 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

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent: Bærum kommune Prosjektenheten, 1304 Sandvika, org nr 997887867
Arkivsak ID: 19/8315
Prosjekt 211414 jarmyra separering

ERKLÆRING

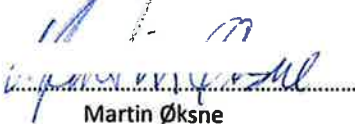
Undertegnede, Salma Seifvand & Martin Øksne - som eier av eiendommen g.nr 20, b.nr 240, snr 9 i Bærum kommune, erklærer som bindende for seg, senere eiere eller leietagere med dette at:

1. Bærum kommune, org. nr. 935 478 715 gis rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger med kummer over eiendommene som vist på tegning W 506 datert 12.04.2019, dog med adgang til mindre justeringer
2. Bærum kommune gis rett til uhindret adkomst i anleggstiden samt for fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner og fornying av ledninger og installasjoner
3. Det etableres et restriksjonsbelte på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. I restriksjonsbeltet kan det 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 ledninger og installasjoner
4. Eventuelle skader som ledningsanlegget påfører eiendommen i etableringsfasen, samt anleggsskader som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjonsarbeider, erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.
5. Det er Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlige alene som avgjør hva som kan eller skal foretas av inngrep i restriksjonsbeltet.
6. Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen g.nr 20, b.nr 240, s.nr 9, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, Vann- og avløpsansvarlig.

Sted:

Dato: / 2019

Grunneiere:


Martin Øksne
Salma Seifvand

Personnummer (11 siffer)

Personnummer (11 siffer)







Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0393 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3242565/21956052
Bestilling: C3 2023-07-25 (2) 56

Dato
25.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
307312	100	14.10.1969	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	20	240	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

Sterngulverker kr. *160*
påseil originaldokumentet og kassert
den *14/10 - 1969*
av *Svein H. Skaare*

Dbnr. *73/2*
den *14/10 1969*

S k j ø t e.

Bærum kommune skjøter og overdrar med dette sin eiendom
parsell 2 av gnr. 17, bnr. 145 i Østre Bærum til Svein H. Skaare,
f. 17/11-1935, for kr. 24.890,- kronertjuefiretusenåttehundreogtitti oo/100.

Parsellen har ved ~~skylddeling~~ fått bnr. *738*

Kjøpesummen er betalt på avtalt måte.

Eiendommen skal bebygges villanessig etter bygningsmyndighetenes
nærmere bestemmelser. Det er forutsetningen at kjøperen selv skal bebygge
og bo på eiendommen, og byggearbeidet skal være påbegynt innen 2 år fra
skjøttets dato. Hvis disse vilkår ikke oppfylles, kan kommunen kreve eien-
dommen tilbakeskjøttet til seg mot å tilbakebetale kjøpesummen.

Kommunen kan kreve at kjøperen melder seg inn i den stedlige
velforening.

Omkostningene ved overdragelsen er dekket av kjøperer.

Sandvika, *14/10 - 1969.*

BÆRUM KOMMUNE

.....

ordfører.

100-
34-



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0393 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3242569/21956072
Bestilling: C3 2023-07-25 (2) 55

Dato
25.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303245	100	12.5.1971	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	20	240	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

Utfylles i
3 eksemplarer.

ERKLÆRING

Dok. 3245
den 12.5.71

vedrørende privat felles vannledning.

Undertegnede eier av gnr. 17. bnr. 738 i Bærum Kommune
avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse på
min eiendom, og som ikke kan avleses uten Bærum vannverks
samtykke.

Bærum vannverk har rett til når som helst å stenge og for-
segle fellesstoppekranen hvis det av tekniske grunner skulle
vise seg påkrevet.

Bærum vannverk har likeledes rett til når som helst å stenge
og forsegle den for hver enkelt eiendom anbrakte utvendige
hovedstoppekran hvis det blir nødvendig enten av tekniske
grunner eller for å få bestemmelsene respektert.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre
eiere å reparere og vedlikeholde de felles vannledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett
til å ha liggende de felles vannledninger som de enkelte
eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt til-
latelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av led-
ningene. Eiendommen må settes i den stand den var for
eventuell graving eller liknende tok til.



..... for den 19

S. I. S.

.....

Søren H. Skare
Thke oppg. adr.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0393 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3242566/21956057
Bestilling: C3 2023-07-25 (2) 54

Dato
25.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
307506	100	22.10.1969	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	20	240	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

Utfylles i tre eksemplarer.



ERKLÆRING

Undertegnede som er eier av ^{parsell}gnr. 17 br.nr. 738 ¹⁴⁵ parsell nr. 2

Adresse Bærum, Jarneve

matr.nr. _____ erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

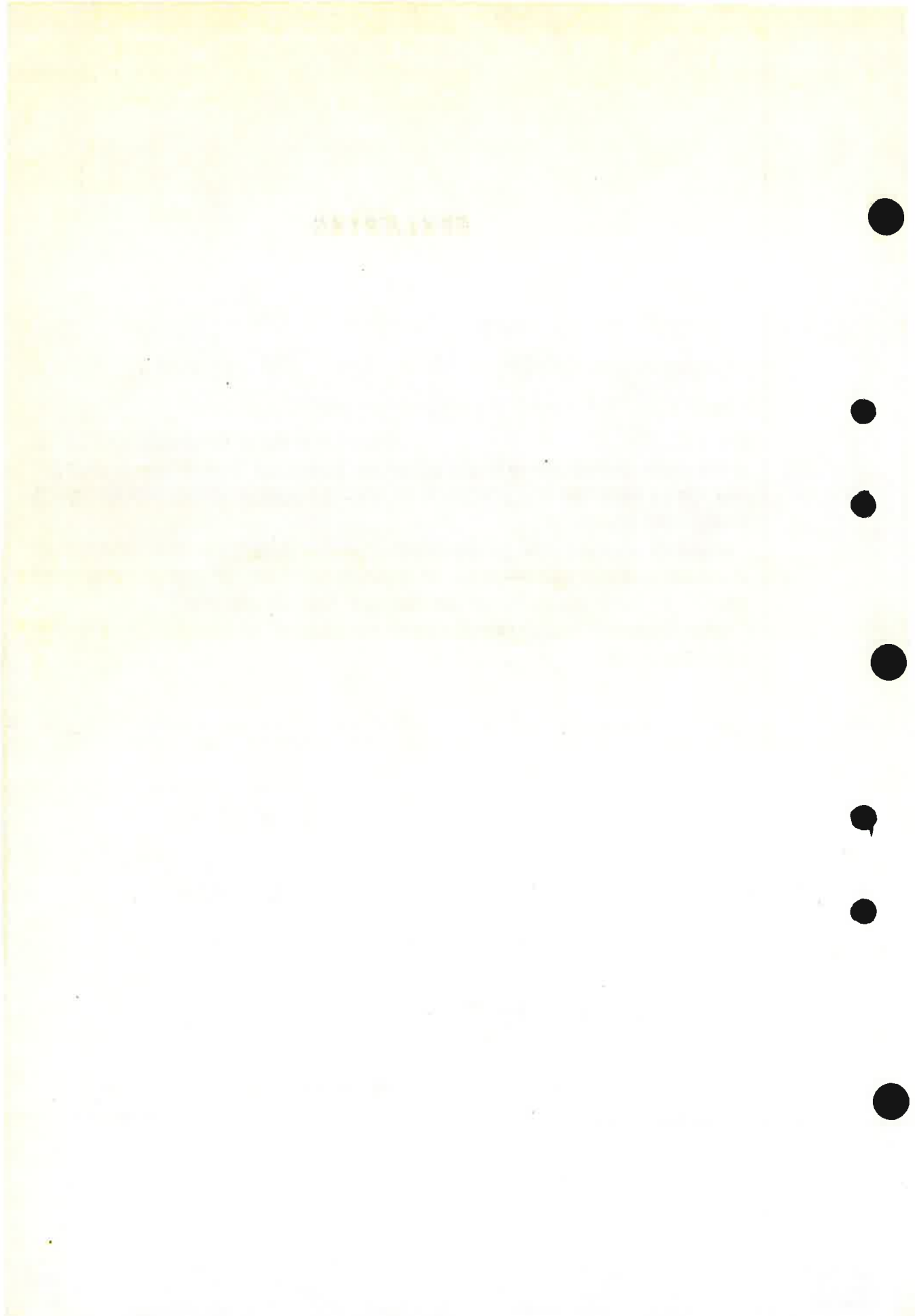
Bellevue den 17/10 1969

Eiers egenhendige underskrift.

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

Sandvika den _____ 19....





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0393 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3242579/21956122
Bestilling: C3 2023-07-25 (2) 53

Dato
25.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
954282	200	21.11.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	20	240	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

Returneres til:

 Linolim AS
 Billingstadsletta 25
 1396 Billingstad

BÆRUM KOMMUNE

Plan og bygningstjenesten

1304 SANDVIKA

Org.nr. 974 553 686

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0219	Bærum	20	240		
BÆRUM KOMMUNE Planseksjonen					
MOTTATT 20 AUG. 2007					
J.NR. 07/47123					
BL. AG. 331530					

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
913955013	Linolim AS	1/1
 Doknr. 954282 Tinglyst: 21.11.2007 STATENS KARTVERK		

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	95		13				25				37				49			
2	B	140		14				26				38				50			
3	B	170		15				27				39				51			
4	B	170		16				28				40				52			
5	B	170		17				29				41				53			
6	B	170		18				30				42				54			
7	B	170		19				31				43				55			
8	B	170		20				32				44				56			
9	B	170		21				33				45				57			
10	B	170		22				34				46				58			
11	B	170		23				35				47				59			
12	B	170		24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1935 = nevner: 1935

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato:

Partenes underskrift

 16/8-07 *Cable Bæde* For Linolim AS

5. Egenørklæring Undertegnede erklærer at		
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato 16/8-07	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) A. A. M. For Linolium AS	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

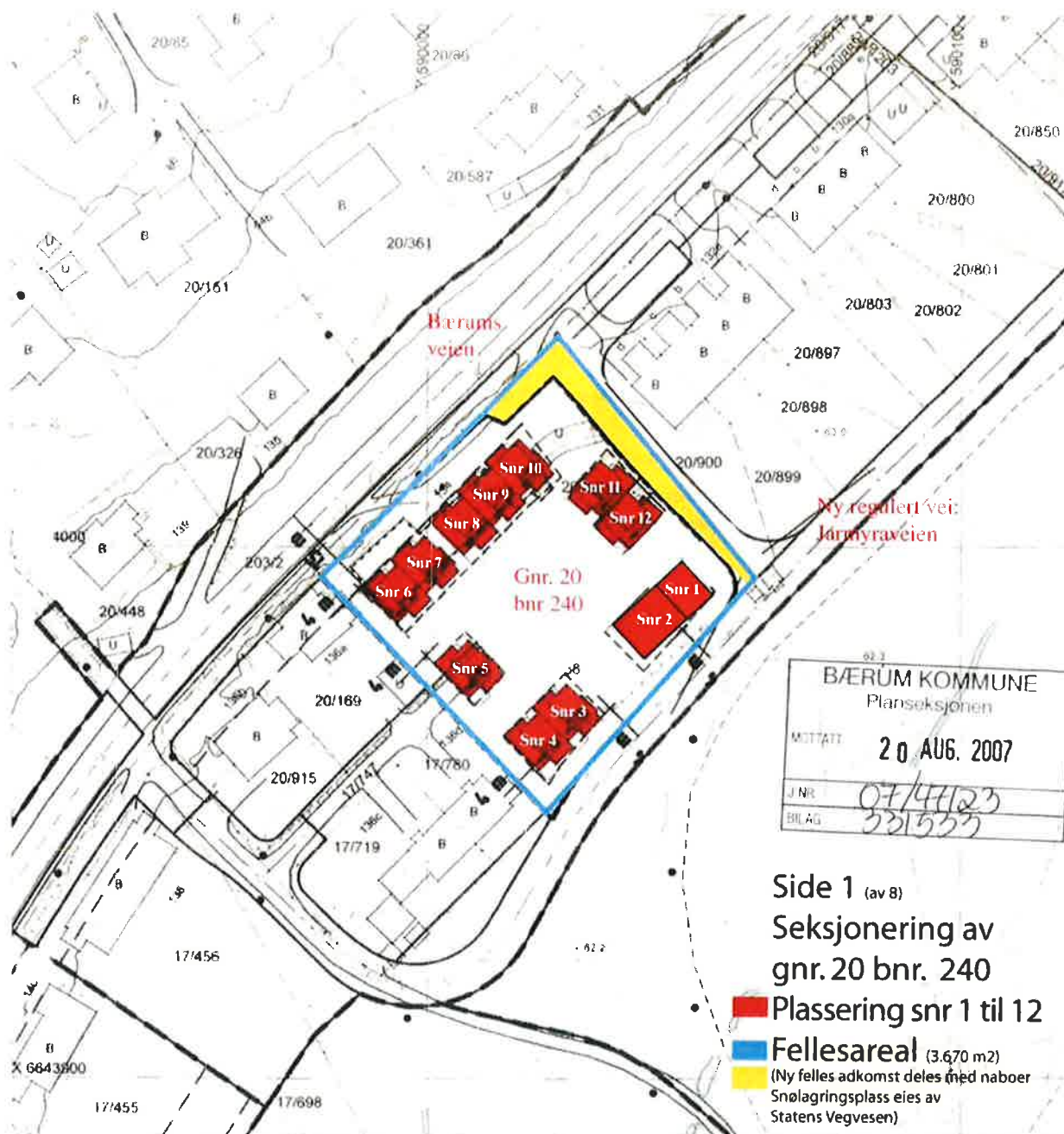
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
20	240
Fnr.	Snr.
	Boerum
	kommune
Sted og dato	Stempel og underskrift
16/11-07	 BÆRUM KOMMUNE Regulering 1304 SANDVIKA

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
16/8-07	Ferdinoli AS



SITUASJONSKART

for Gnr/Bnr. 17/ 738, 20/240

Adresse(r) BÆRUMSVEIEN 134 BÆRUMSVEIEN 136 E BÆRUMSVEIEN 136 F

Areal 1809 m² 1861 m²

Date 16/11/06 Sign

(17/738 og 20/240 er sammenføyet til gårds- og bruksnummer 20/240)

BÆRUM KOMMUNE



1991 10 1995 10
 1996 10 1997 10
 1998 10 1999 10

Tegnforklaring plan:

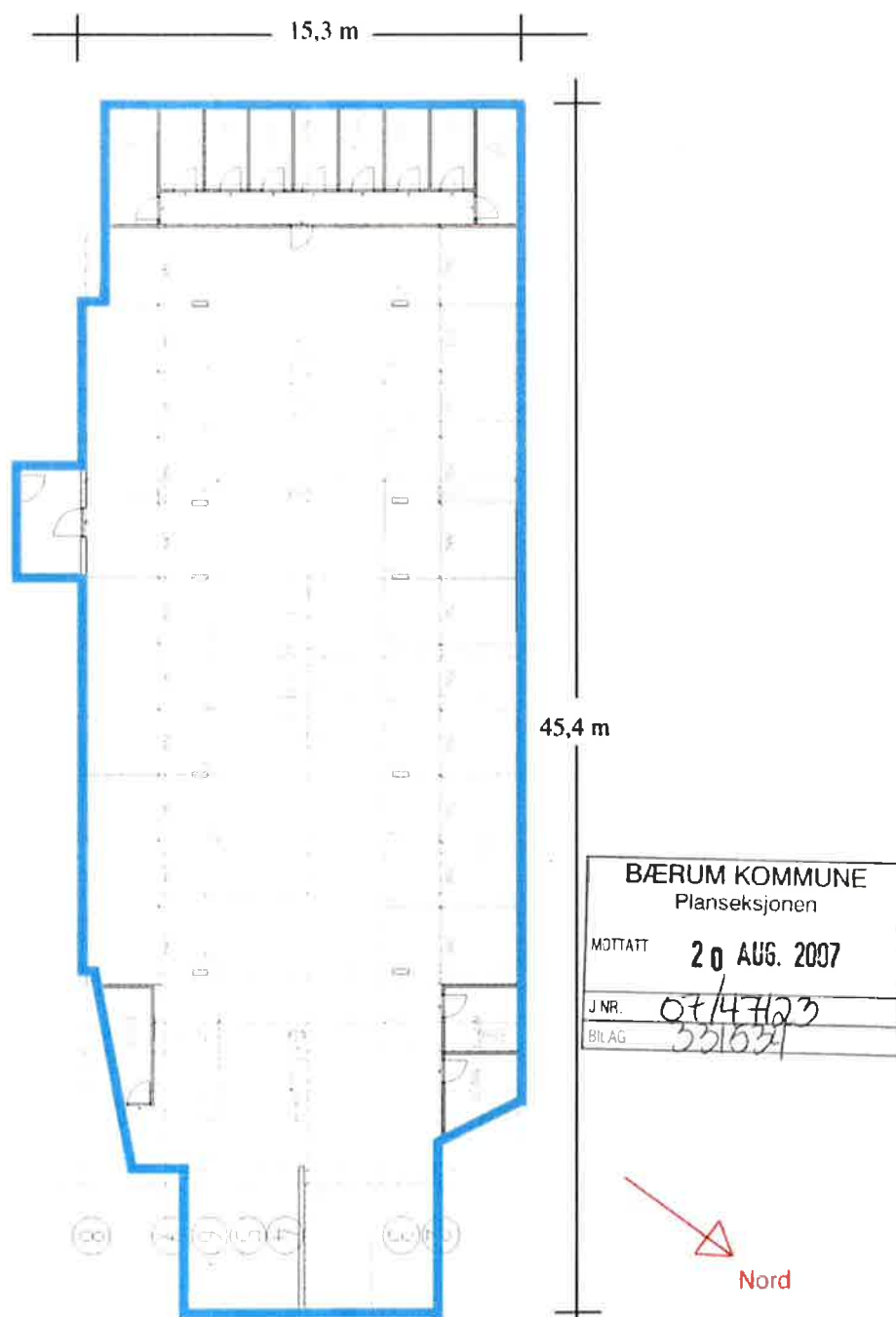
- [illegible]

Tegnforklaring kart:

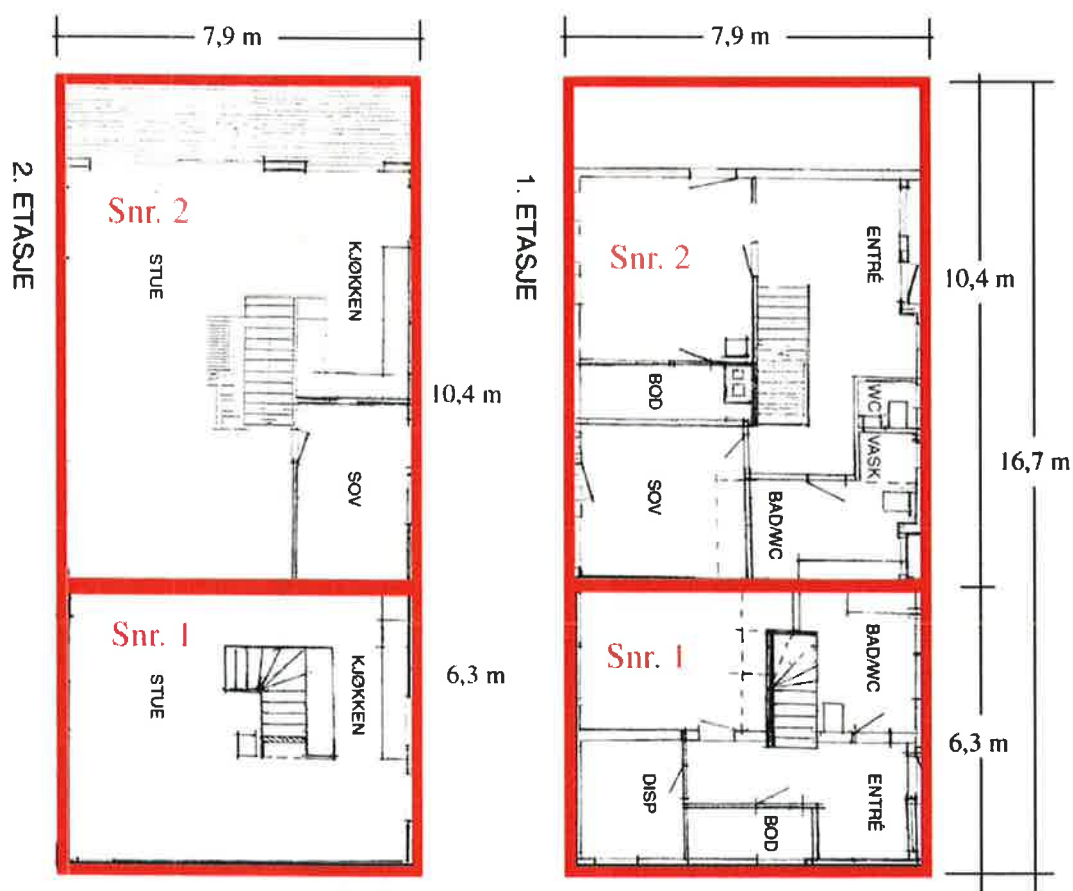
-
- Figure 1 illustrates the experimental design, showing the sequence of events and the measurement of correct answers over time for two groups: Control and Intervention.
- The design includes the following components:
- Pretest:** Initial assessment of correct answers.
 - Baseline:** Assessment of correct answers before the intervention.
 - Intervention:** The period during which the intervention is applied.
 - Posttest:** Final assessment of correct answers.
- The Y-axis represents the **Number of correct answers**, ranging from 0 to 10. The X-axis represents **Time**, with markers for Pretest, Baseline, Intervention, and Posttest.
- The legend indicates that the **Control** group is represented by a solid line and the **Intervention** group by a dashed line.



Maternal age at birth 1000



Side 2
Felles underjordisk
parkering + boder
(under seksjon 6, 7, 8, 9 og 10)

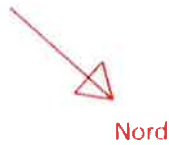
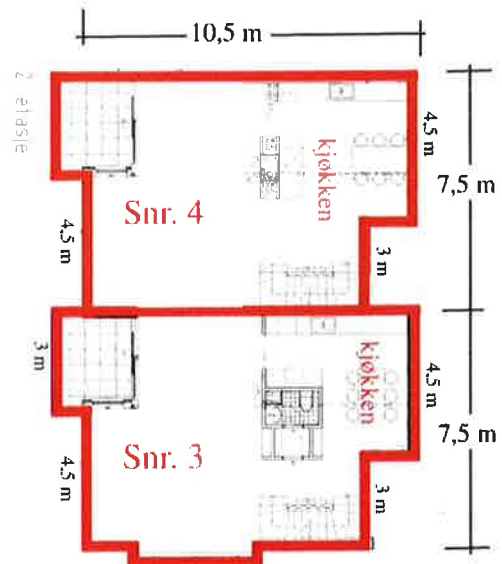
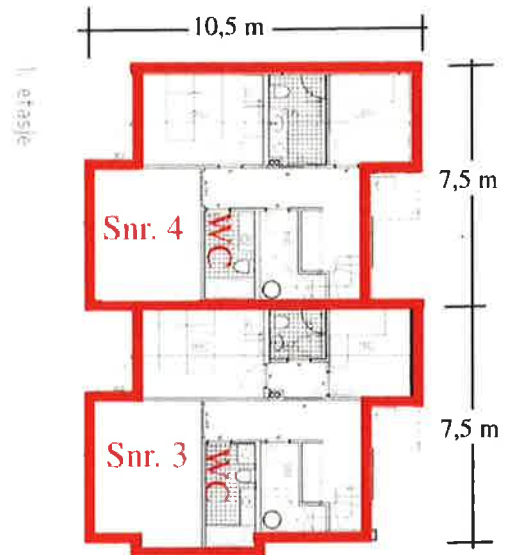
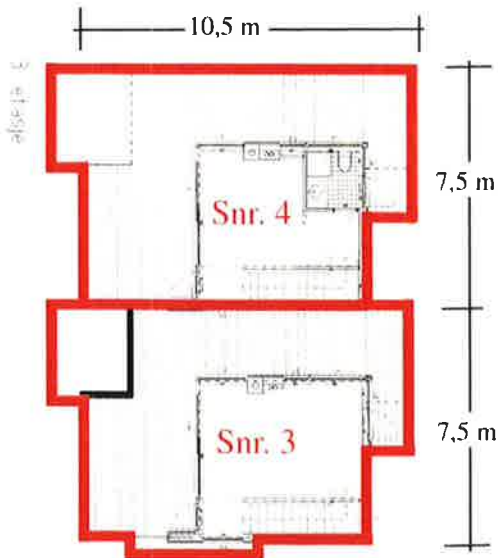


Nord

BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	20 AUG. 2007
J. NR.	07/47/23
BILAG	33/535

Side 3

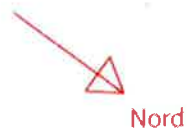
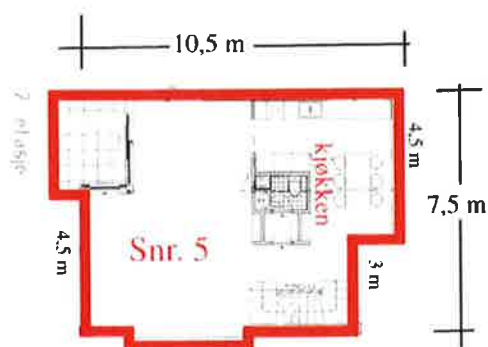
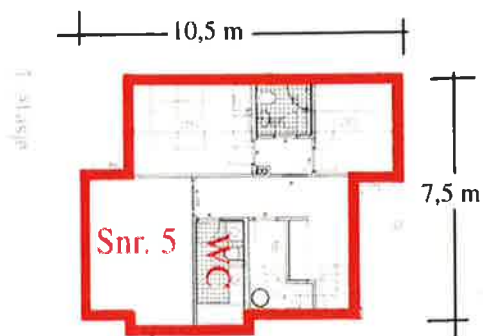
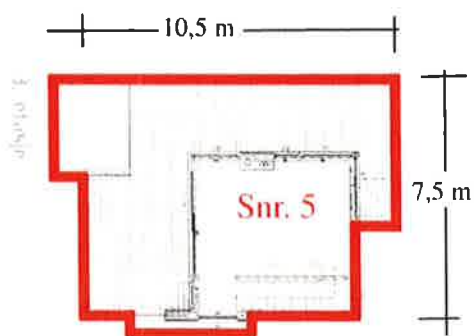
Seksjon 1+2



BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	20 AUG. 2007
J. NR.	07/47134
DEL. OG	331545

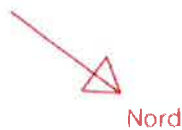
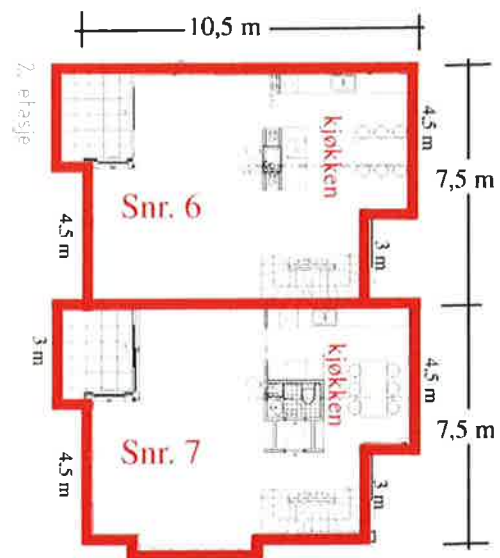
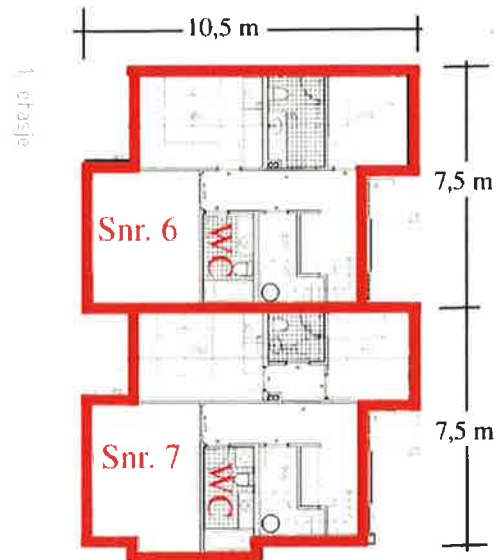
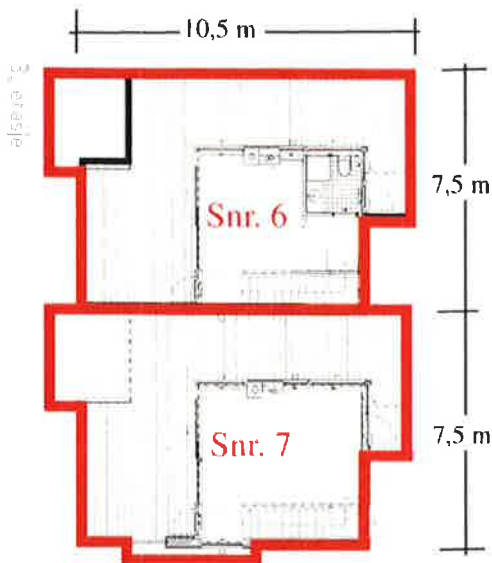
Side 4

Seksjon 3+4



BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	20 AUG. 2007
J. NR.	01/4123
BILAG	331546

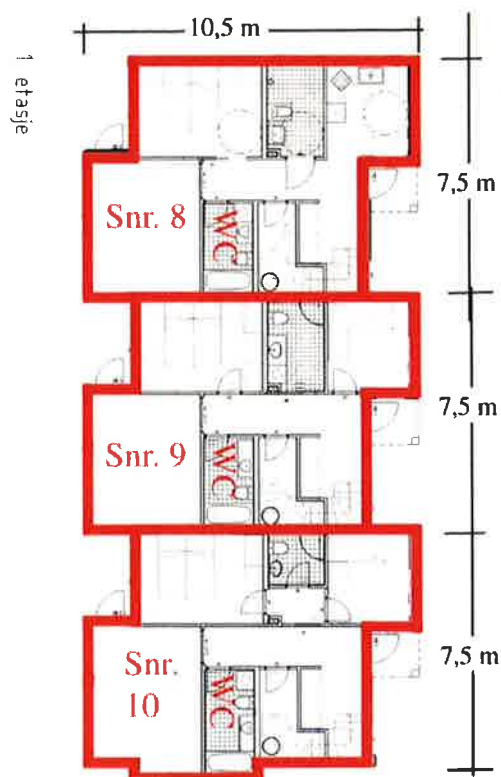
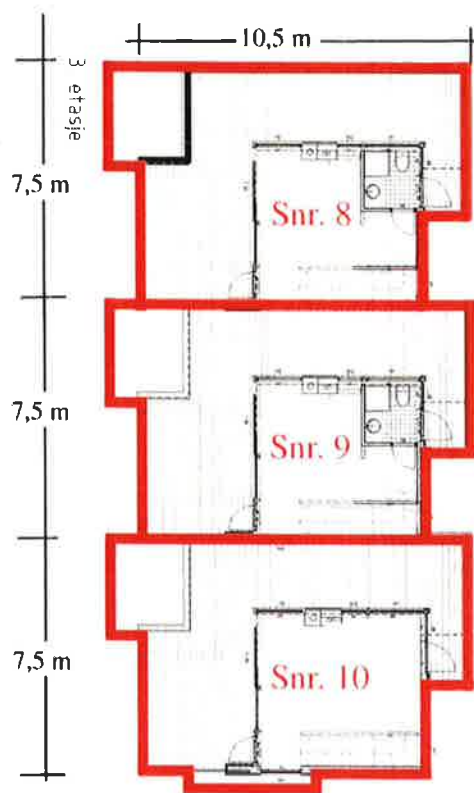
Side 5
Seksjon 5



BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	20 AUG. 2007
AV FØR	07/47123
BILAG	351548

Side 6

Seksjon 6 + 7

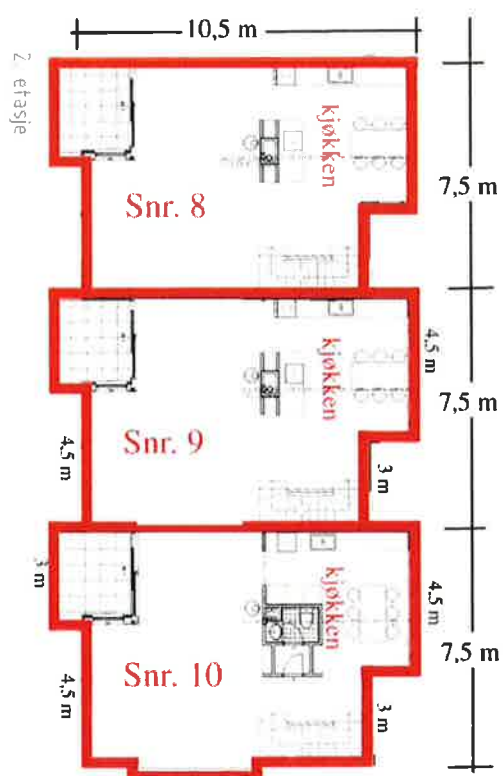


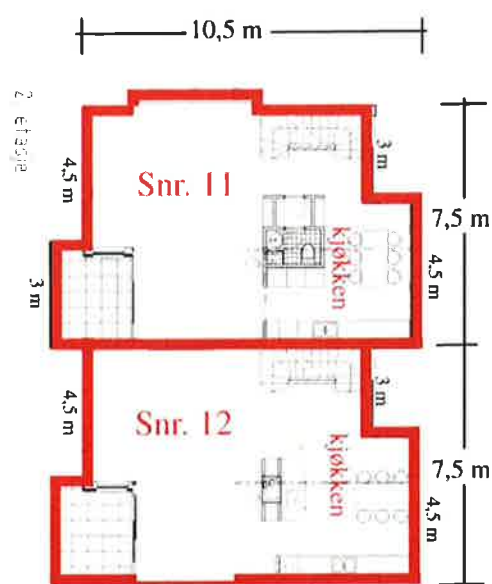
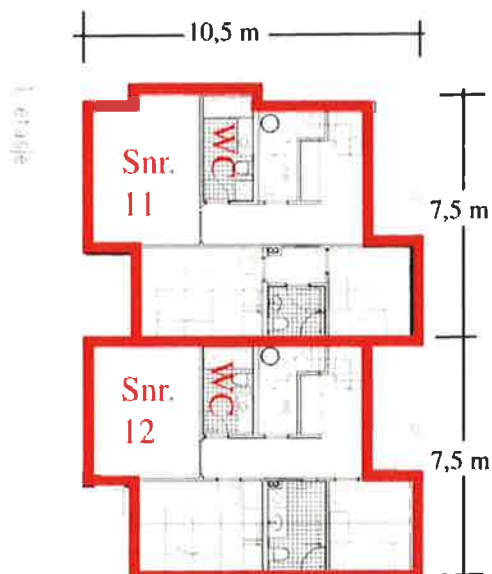
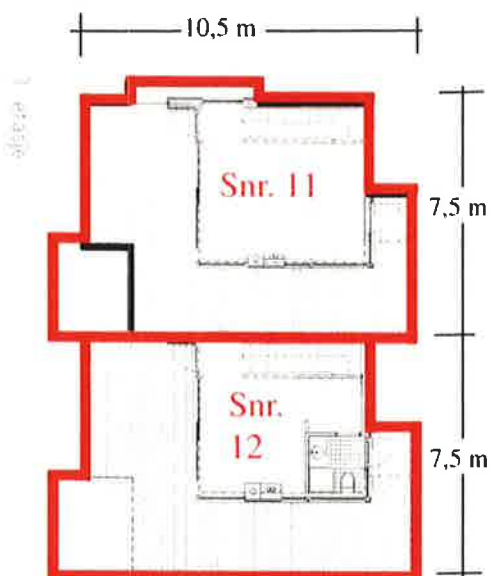
BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	20 AUG. 2007
J. NR.	04/47123
BIL. AG.	531.549

Nord

Side 7

Seksjon 8, 9, 10





Nord

BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	20 AUG. 2007
J. NR.	07/47123
BL AG	331550

Side 8

Seksjon 11, 12

BÆRUM KOMMUNE
Plan og bygningstjenesten
1304 SANDVIKA
Org.nr. 974 553 686

BÆRUM KOMMUNE
PLAN- OG MILJØAVDELINGEN



Statens kartverk
Tinglysingen

3507 HØNEFOSS

Deres ref.:

Vår ref:
07/13686-
/BLU

Dato:
16.11.2007

Oversendelse av samtykke til seksjonering - Bærumsvelen 134 og 136 E-F, gnr 20 bnr 240 i Bærum

Vedlagt oversendes begjæring om oppdeling i eierseksjoner mottatt her 20.08.07.

Den planlagte seksjoneringen fremgår av:

- Begjæring om seksjonering, dok 331530
- Kart, dok 331533
- 7 plantegninger, dok 331534, 331535, 331545, 331546, 331548, 331549, 331550

Sameievedtekter, dok 331551 er beholdt i kommunens arkiv.

I tillegg vedlegges:

- Firmaattest fra AS Linolim, dok 331552
- Dokumentasjon av underskrift, dok 331553
- Samtykke fra Eiendomsmegler 1 med fullmakt og firmaatt, dok 337390 (urådighet)
- Samtykke fra Privatbanken ASA, dok 331554 (panthaver)

Dette brevet inneholder kommunens tillatelse og skal følge seksjoneringsbegjæringen som vedlegg.

Begjæringen omfatter 12 boligseksjoner fordelt på enebolig, 4 tomannsboliger og 1 rekke rekke med 3 boliger

Avgjørelsesmyndighet er delegert til reguleringsjefen som ut fra de grunner som er anført sist i brevet fatter følgende vedtak:

Med hjemmel i § 8 i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr.31, gir kommunen samtykke til seksjonering i samsvar med begjæringen

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelands plass 10
1304 SANDVIKA

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post:
post@baerum.kommune.no

Org. nr.
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15



Reelt kopi bekreftes
S.G.

BEGRUNNELSE.

Eiendommen omfattes ikke av utbedringsprogram eller fornyelsesvedtak eller midlertidig bygge- og deleforbud. Seksjonene er klart avgrenset og hoveddelen er sammenhengende. Angitt seksjoneringsformål er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Seksjoneringen omfatter ikke mer enn ett bruksnummer og strider ikke mot regulerte eller på andre måter påbudte fellesarealer. Snr 3-12 er nylig gitt rammetillatelse i byggesak 07/281, 07/277, 07/283, 07/280 og 06/15081. Snr 1-2 er en eldre bygning registrert i GAB som tomannsbolig

TINGLYSING

Seksjoneringen bes tinglyst.

Regning for tinglysingsgebyret bes merket sak 07/13686, og sendes Bærum kommune, Plan- og Miljøavdelingen sammen med de tinglyste dokumentene.

Vi ber om at dette brevet, som inneholder kommunens samtykke, vedlegges ved retur av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen.

Med hilsen



Hege Hallset
fagleder



Bernt Lund
overingeniør

Vedlegg:

2 eksemplarer av begjæringen med kart og plantegninger
Firmaattest fra AS Linolim
Dokumentasjon av underskrift
Samtykke fra Eiendomsmegler 1 med fullmakt og firmaatt
Samtykke fra Privatbanken ASA

Kopi til:

Linolim AS,
Cathrine Badendyck
Billingstadsletta 25
1396 Billingstad

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	36230393
Adresse	Jamyrveien 33		
Postnr.	1358	Sted	Jar
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Salma	Ettemavn	Seifvand
Selger 2 Fornavn	Martin	Ettemavn	Øksne

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 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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Montert ny dusj, toalett, håndvask og kran på hovedbad i 1. etg, august 2022. Fjernet skap på vegg, hull til skruer tettet med våtromssilikon.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Utført av eier.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke nødvendig.

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

☒ Nei ☐ Ja 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

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 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 Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja 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
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
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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja 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, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja 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 Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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>

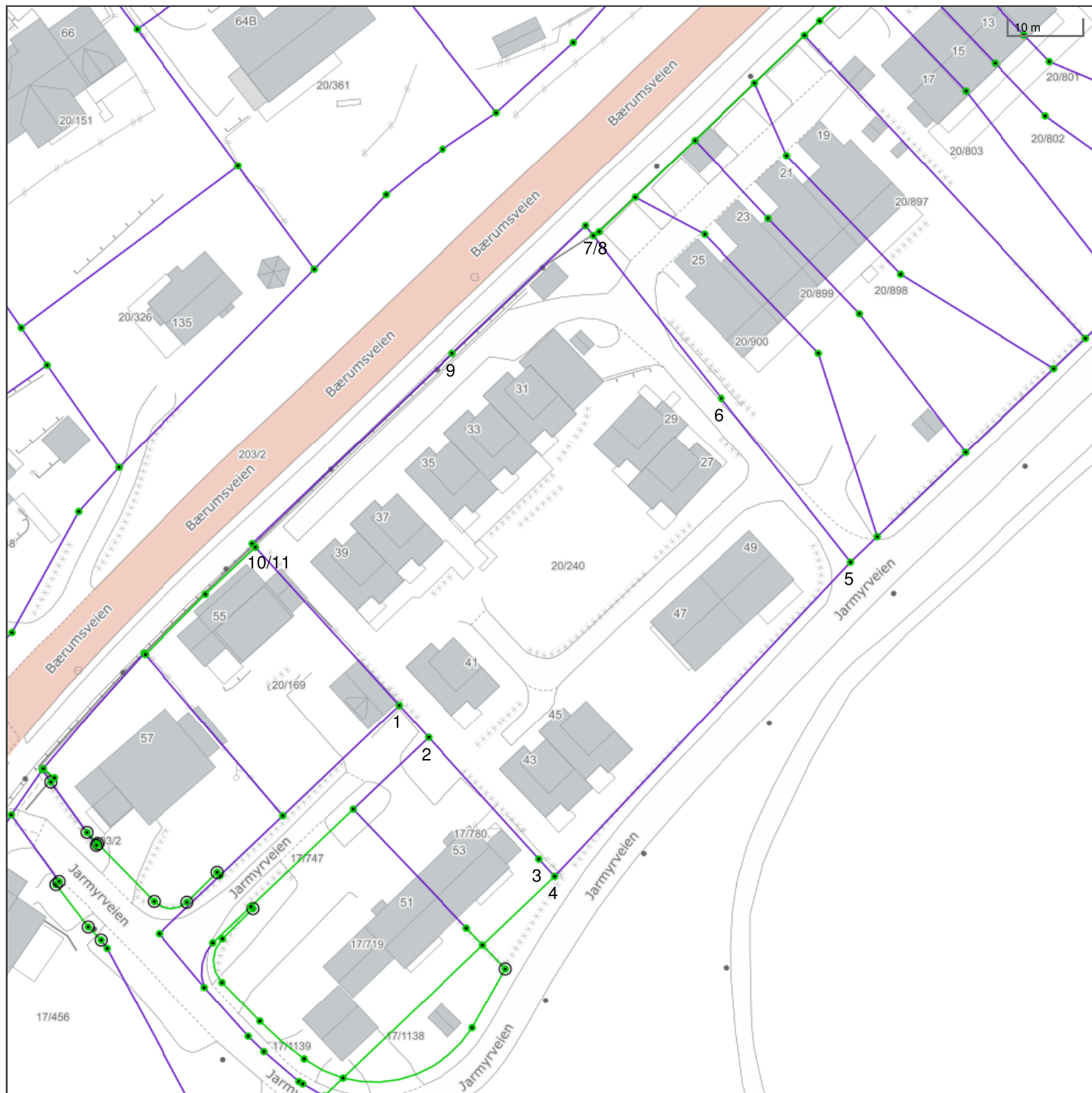
Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒ 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

Eiendomskart for eiendom 3024 - 20/240//9



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Eiendomsgrense - nøyaktig	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	● Grensepunkt - uvisst nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering
----- Hjelpelinje vegkant			
----- Hjelpelinje fiktiv			
----- Hjelpelinje punktfaste			
----- Hjelpelinje vannkant			

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 670,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6643994,3	Øst	590013,4

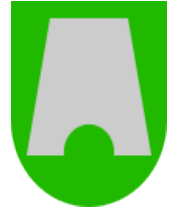
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6643973,38	590000,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,30	
2	6643969,05	590004,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
3	6643952,76	590020,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,53	
4	6643950,44	590022,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,21	
5	6643994,5	590061,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	59,23	
6	6644016,56	590043,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,66	
7	6644038,38	590025,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,36	
8	6644039,72	590024,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
9	6644021,81	590006,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,30	
10	6643995,02	589979,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,92	
11	6643994,55	589980,09	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	0,65	

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	20	Bnr:	240	Fnr:		Snr:	9
Adresse:	Jarmyrveien 33, 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.

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
06/15081	tremannsbolig	☒	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:



Arkivsak ID: 06/15081
J.post ID: 12/52293

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	26.04.2012	1357/12

Adresse - Tiltak: Jarmyrveien 35 33 og 31 - tremannsbolig - hus 5 - seksjon 8 - 9 - 10
Gnr/Bnr: 20/240 Mottatt: 03.04.2012
Tiltakshaver: Linolim AS
Ansvarlig søker: NOR Prosjekt Consult 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.

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.

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.

”Som bygget” tegninger vedlagt anmodningen om Ferdigattest er tatt til etterretning.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Unni Gjelsvik
saksbehandler



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 24.07.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	240	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Jarmyrveien 33, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Avløp	5 316,40 kr
Renovasjon	3 787,04 kr
Vann	4 303,76 kr
Sum	13 407,20 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	12 stk	3 904,46 kr	1/12	0 %	3 904,46 kr	1 952,22 kr
Vann etter areal	157 M2	32,89 kr	1/1	0 %	5 163,34 kr	2 581,68 kr
Avløp etter areal	157 M2	40,64 kr	1/1	0 %	6 380,09 kr	3 190,05 kr
				Sum	15 447,89 kr	7 723,95 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 at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 24.07.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	240	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Jarmyrveien 33, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/23424/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20-%20Kommuneplanens%20arealdel%202022-42%20-%20Med%20punkter%20unntatt%20rettsvirkning%20(10666427).docx
Delarealer	Delareal 3 670 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2006020 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=2006020)
Navn	BÆRUMSVEIEN 134 OG 136 E
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	13.06.2007		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9306/2006020.pdf		
Delarealer	Delareal	3 389 m ²	
	Formål	Blokkbebyggelse	
Id	1995007 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1995007)		
Navn	TJERNSRUD/JARMYRA SKOLE		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	27.03.1996		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9083/1995007.pdf		
Delarealer	Delareal	27 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelvei	
	Feltnavn	GS1	
	Delareal	254 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	



Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/240/0/9
Adresse: Jarmyrveien 33
Dato: 24.07.2023
Målestokk: 1:1000



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

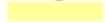
Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense < 200 cm

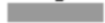
Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer

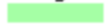
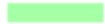
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Turveg
-  Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass

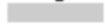
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Kjøpesenter

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Trase for sporveg/forstadsbane
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift kotehøyde



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/240/0/9
Adresse: Jarmyrveien 33
Utskriftsdato: 24.07.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

N 6643900

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

Reguleringsplan grænse



Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



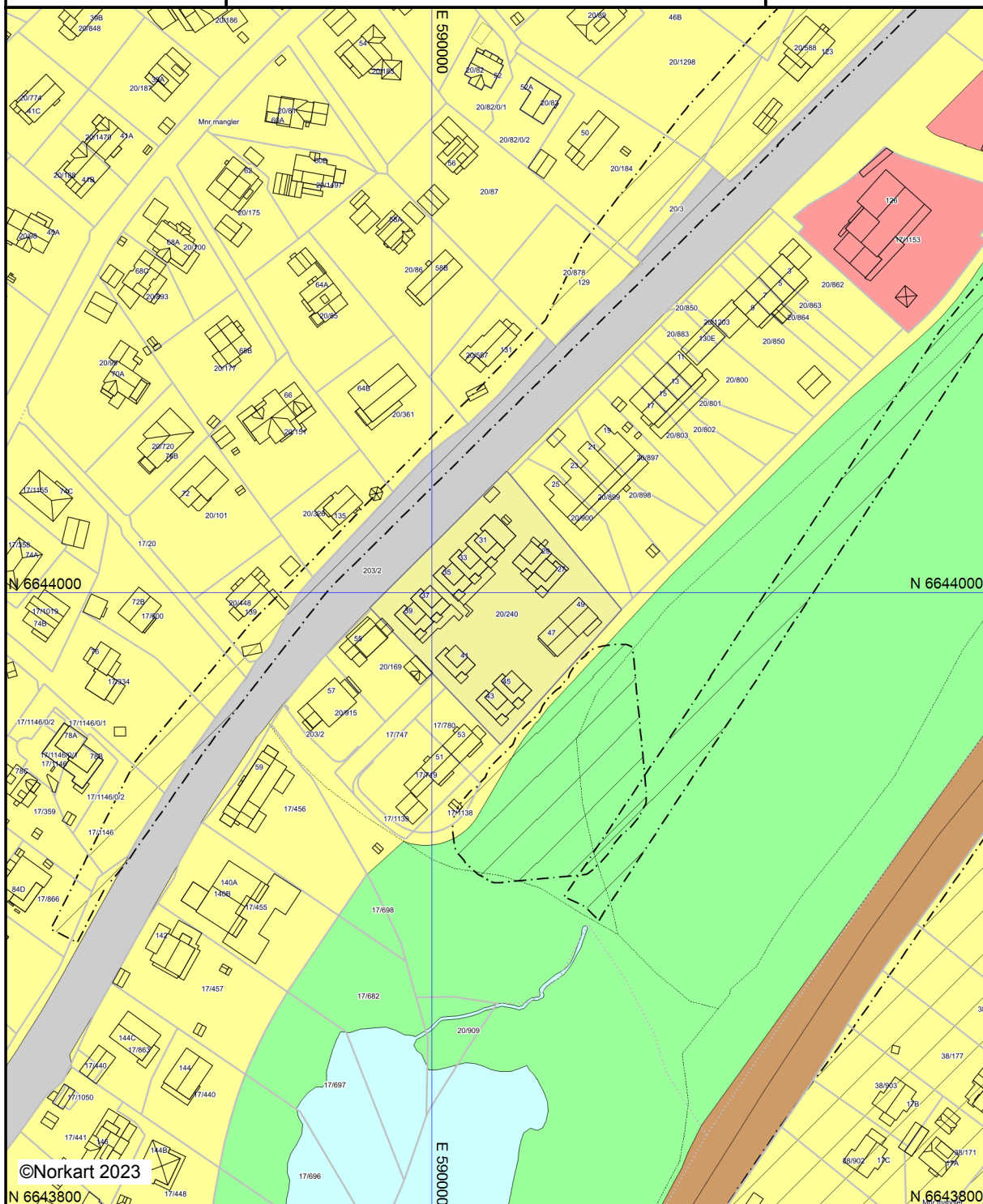
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/240/0/9
Adresse: Jarmyrveien 33
Utskriftsdato: 24.07.2023
Målestokk: 1:2000



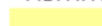
UTM-32



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

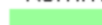
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende

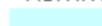
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Naturområde - nåværende
-  Naturområde - fremtidig
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)

-  Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Sporveg - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kollektivtrase bro - nåværende
-  Kollektivknutepunkt - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



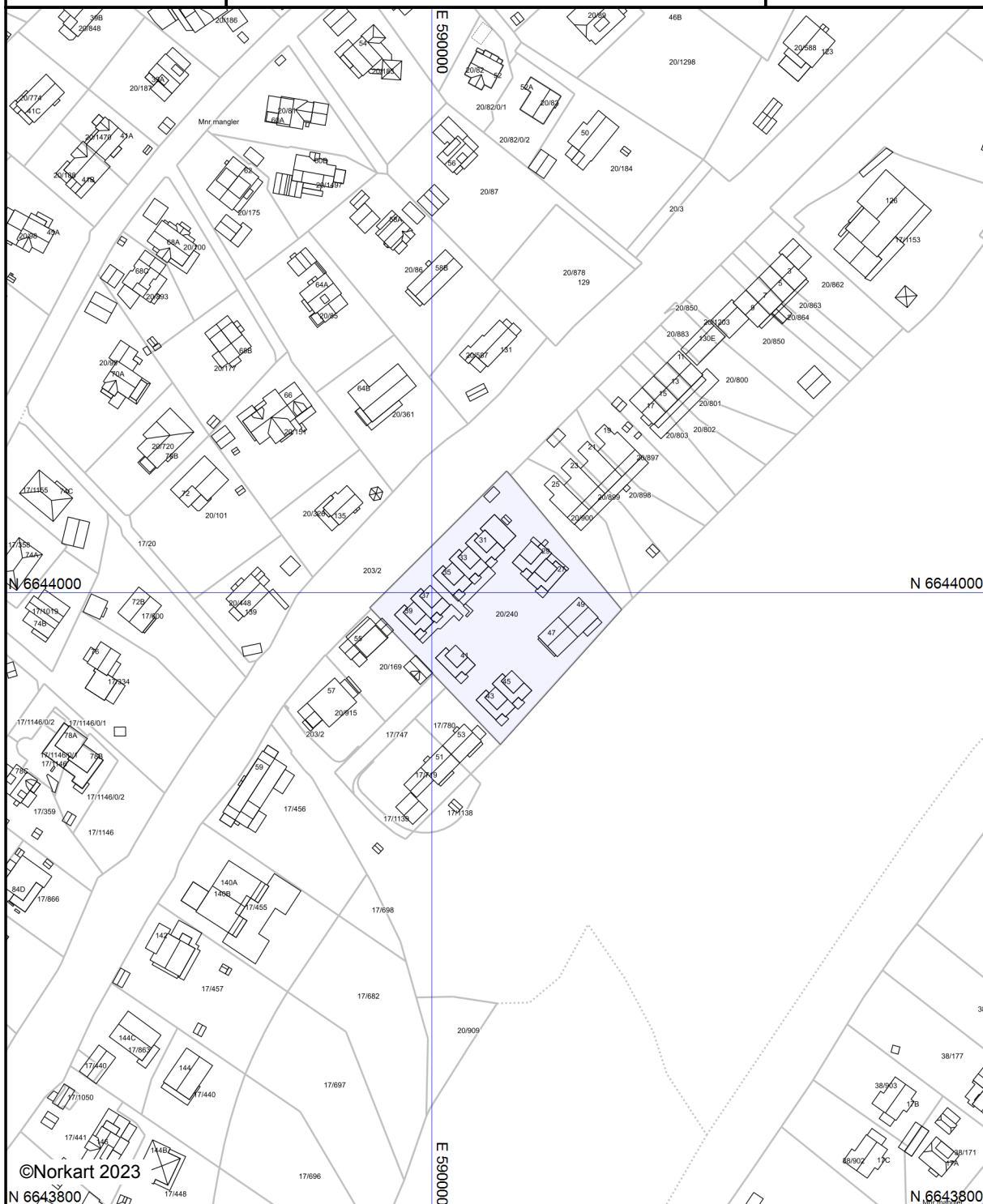
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/240/0/9
Adresse: Jarmyrveien 33
Utskriftsdato: 24.07.2023
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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2006020

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 13.06.2007 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BÆRUMSVEIEN 134 OG 136E

§ 1

Avgrensning.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, dokumentnr.nr. 260806.

§ 2

Reguleringsformål

Området reguleres til boliger; konsentrert småhusbebyggelse.

§ 3

Generelle bestemmelser.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og maksimale gesimshøyder som er angitt på plankartet.

§ 4

Utforming.

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

Boligene skal være planlagt med livsløpsstandard i henhold til Husbankens retningslinjer, men kan utføres med besøksstandard.

Bebyggelsen, med unntak av eksisterende bygg som inngår i planen, skal ha flate tak. Den øverste etasjen skal være på maks 40% av grunnplanet til boligen.

Det tillates innpasset takterrasser.

Del av takterrasser som vender direkte mot eiendommene gnr. 17 bnr. 780 og gnr. 20 bnr. 169 skal trekkes minimum 1 meter inn fra gesimskant. Mellom gesimskant og takterrasse tillates oppsatt blomsterkasse.

For eksisterende bygg som inngår i planen gjelder Plan- og bygningslovens generelle krav til gesims- og mønehøyde.

Areal over garasjekjeller som inngår i uteoppholdsarealet skal ha en overdekning som tillater etablering av busker og annen lav vegetasjon.

Utomhusarealer skal utformes i henhold til prinsippene om universell utforming gitt i rundskriv T-5/99B "Tilgjengelighet for alle".

Areal for innsamling av avfall skal være skjermet fra bebyggelsen i planområdet og nærmeste nabobebyggelse.

§ 5

Tillatt utnyttelse.

Maksimal utnyttelse kan være %-BYA= 30%.

Parkeringsplasser under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Det tillates maksimalt 12 boenheter innenfor planområdet.

§ 6

Parkering.

Det skal etableres parkeringsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Bærum kommune.

Maksimum 3 av parkeringsplassene kan anlegges på terreng.

Parkeringsplasser for gjester skal være tilgjengelige til enhver tid.

§ 7

Minste uteoppholdsareal (MUA).

MUA skal minst være 200 m² pr boligenhet.

Følgende inngår i beregning av minste uteoppholdsareal (MUA):

- Terreng som ikke er brattere enn 1:3
- Areal med bredde på minst 4,0 meter som forbinder større arealer.
- Takterrasser og balkonger som ikke er takoverbygget.

Det skal avsettes minimum 20m² pr boenhet til felles lekeplass.

§ 8

Utomhusplan.

- Utomhusplanen skal vise eksisterende og nye coter, atkomstforhold, bruken og utforming av utearealer med eventuell bakkeparkering / sykkelparkering, lekeplasser, beplantning, materialbruk, gangveier og avfallsoppsamling.
- Det skal påvises hvordan utomhusarealene er tilrettelagt i henholdt til prinsippene for universell utforming gitt i rundskriv T-5/99B "Tilgjengelighet for alle".

§ 9

Vann- og avløpsplan.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes vann- og avløpsplan for tilknytning til offentlig ledningsnett. Den må være godkjent før det gis rammetillatelse.

§ 10

Støy.

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-1442 og T-1/86, legges til grunn for gjennomføringen.

§ 11

Krav om bebyggelsesplan.

Før rammetillatelse gis skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Om det byggemeldte prosjektet forholder seg til illustrasjonene som vist i dokumentnr. 259393, 259397 og 259391 kan krav om bebyggelsesplan frafalles.

§ 12

Rekkefølgebestemmelser.

Før det gis rammetillatelse for boligene må:

- eiendommene være sammenføyet

- teknisk infrastruktur og helse- og sosialtjenester (jfr. Plan- og bygningslovens § 20-4, pkt. 6b), herunder nødvendig barnehage- og skolekapasitet for å ivareta behovet innenfor planområdet, skal være etablert eller sikret.
- det dokumenteres hvordan boligene kan tilfredsstille krav til livsløpsstandard.
- det dokumenteres om det er radonfare. Dersom dette foreligger må det påvises tilfredsstillende avbøtende tiltak.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det:

- være etablert godkjent atkomst til og langs tomta,
- foreligge avtale mellom utbygger og Statens vegvesen om anleggstekniske forhold, finansiering og eiendomsforhold for ny atkomstvei,
- byggeplan for parkeringskjeller mot Bærumsveien være godkjent av Statens vegvesen,
- avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i planområdet. Dersom det foreligger forurensning skal forurensningsmyndigheten varsles, jfr. Forurensningslovens § 7 om plikt til å unngå forurensning,
- dokumenteres at grenseverdiene for støy i henhold til §10 kan oppfylles,
- foreligge godkjent utomhusplan i henhold til §8.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må:

- uteoppholdsarealene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- tiltak som skal sikre tilfredsstillende støyforhold i henhold til §10 være etablerte.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1995007

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 27.03.1996 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SKOLETOMT PÅ TJERNSRUD/JARMYRA SKOLE

§ 1. HENSIKT

Planen skal legge tilrette for etablering av barneskole på Jarmyra. Det skal legges spesiell vekt på vern av naturverdier, landskapsbehandling, trafikksikkerhet, gode utearealer til skolen og bokvaliteter for boligrekken langs Bærumsveien.

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

Trær som er markert på reguleringsplanen som "innmålte trær" anses spesielt verneverdige og skal søkes bevart.

All eksisterende vegetasjon skal vurderes med tanke på bevaring. Vegetasjonsområder og enkelt-trær som skal bevares skal markeres tydelig og sikres under byggeprosessen.

§ 3. OFFENTLIGE BYGGEOMRÅDER

3.1 Felt O1 – skole

a) Graden av utnytting skal ikke overstige BYA = 30 %

Mønehøyde skal begrenses til 10 m og gesimshøyde til 7.5 m.

b) Det skal etableres støyskjermingstiltak for uteoppholdsarealer hvor støyenivået overstiger 55 dBA.

c) Sammen med byggetillatelse for O1 skal det sendes inn samlet utomhusplan for feltene O1, OP2, og AV samt tilstøtende kjøre- og gang/sykkelveier.

Planen skal vise terrengbearbeiding, vegetasjonsbevaring, beplantning og parkering.

3.2 Felt O2 - forsamlingslokale

Graden av utnytting skal ikke overstige BYA = 20 %.

Mønehøyde skal begrenses til 6 m.

4. BYGGEOMRÅDE BOLIGER

Feltene B2 og B7 reguleres til boliger for frittliggende småhusbebyggelse.

Feltene B1, B3, B4, B5, B6 og B8 reguleres til konsentrert småhusbebyggelse.

Graden av utnytting skal ikke overstige BYA=20 %.

For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på henholdsvis 300 og 200 kvm. pr. boligenhet. For hybelleilighet kreves 50 kvm. Arealkravet skal dekkes på tomten bygningen ligger på. Ved fradeling skal tomt for enebolig og tomannsbolig ikke være mindre enn henholdsvis 700 og 900 kvm. Garasjer og parkeringsplasser skal avsettes i.h.t. kommunens til enhver til gjeldende normer.

5. FRIOMRÅDER

For felt F2 skal det legges særlig vekt på bevaring av eksisterende svartorlund, se pkt. 2.

6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Detalj-/byggeplan skal følges av en landskapsplan som viser terrenginngrep og istandsetting / beplantning og utarbeides av tiltakshaver. Detalj-/ byggeplan med landskapsplan skal fremlegges for godkjenning. Støttemurer og støyskjermer må spesielt tilpasses stedlige forhold.

6.2 Felt AV skal behandles parkmessig med særlig vekt på skjermvirkning etter en plan som er samordnet med tilstøtende arealer. Se pkt. 3.1.

6.3 Eksisterende private avkjørsler syd for Bærumsveien skal stenges når gang/sykkelveien forbi eiendommene etableres.

6.4 Langs nordsiden av Bærumsveien tillates ikke nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende.

6.5 Jarmyra stenges mot Bærumsveien når gang/sykkelveien etableres.

6.6 Felt OP! - offentlig parkering.

Feltet skal tjene som parkeringsplass for virksomhet i felt O1, O2 og for idretts/rekreasjonsbruken av Jarmyra.

Opparbeidelse skal skje etter en plan som er samordnet med tilstøtende arealer. Se pkt. 3.1c.

6.7 Felt OP! - offentlig parkering.

Feltet skal tjene som parkeringsplass for virksomhet i felt O1 og som innfartsparkeringsplass for Jar stasjon. Opparbeidelsen skal skje etter en plan som er samordnet med de tilstøtende arealer.

6.8 Opparbeidelse av kjøre- og gang/sykkelveier som støter til feltene O1, O2, AV, F2 og OP1 skal skje etter en plan som er samordnet med tilstøtende arealer. Se pkt. 3.1c. Det skal legges særlig vekt på bevaring av svartorlunden på felt F2 ved veiopparbeidelsen.

§ 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Før barneskole på felt O1 tas i bruk skal følgende anlegg stå ferdig til bruk:

- kjørevei sydøst for B3, B4, B5, B8, O2, OP1, og B6
- gang/sykkelvei fra nordenden av B6 til Jar stasjon.

- overgang over Bærumsveien ved GS2
 - parkeringsplass OP2 og annet veiareal felt AV med støyskjerming.
- Støyskjerming skal etableres samtidig med gang/sykkelvei.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	20.11.2007	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.10.2019	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	170/1935		

- ☒ 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	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	20/240, 20/240/0/1, 20/240/0/2, 20/240/0/3, 20/240/0/4,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	20/240/0/5, 20/240/0/6, 20/240/0/7, 20/240/0/8, 20/240/0/9,
				20/240/0/10, 20/240/0/11, 20/240/0/12
Seksjonering	20.11.2007	2007/13686		20/240, 20/240/0/9
Seksjonering				

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
SEIFVAND SALMA F100887*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	JARMYRVEIEN 33 1358 JAR	Bosatt (B)
ØKSNE MARTIN F150681*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	JARMYRVEIEN 33 1358 JAR	Bosatt (B)

Registrert grunnforurensning

Lokalitetsnr	551	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	Jarmyra	Myndighet	Miljødirektoratet
Ført dato	05.04.2017	Url	
Oppdatert dato	24.10.2017	Tilkn. eiendommer	17/145, 17/362, 17/363, 17/364, 17/365, 17/435, 17/435/0/1, 17/435/0/2, 17/436, 17/440, 17/441, 17/441/0/1, 17/441/0/2, 17/454, 17/455, 17/455/0/1, 17/455/0/2, 17/456, 17/456/0/1, 17/456/0/2, 17/456/0/3, 17/456/0/4, 17/456/0/5, 17/456/0/6, 17/457, 17/509, 17/509/0/1, 17/509/0/2, 17/542, 17/550, 17/575, 17/619, 17/662, 17/719, 17/747, 17/863, 17/1153, 20/169, 20/209, 20/240, 20/240/0/1, 20/240/0/2, 20/240/0/3, 20/240/0/4, 20/240/0/5, 20/240/0/6, 20/240/0/7, 20/240/0/8, 20/240/0/9, 20/240/0/10, 20/240/0/11, 20/240/0/12, 20/723, 20/724, 20/800, 20/801, 20/802, 20/803, 20/850, 20/855, 20/862, 20/863, 20/864, 20/883, 20/897, 20/898, 20/899, 20/900, 20/915, 20/1203, 36/544, 36/545, 36/546, 36/547, 38/200, 203/2

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jarmyrveien 33	H0101	20/240/0/9	157	5	2	3	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Jarmyrveien 33

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1358 JAR	Kirkesogn	01060201 Jar
Grunnkrets	408 Grav 08	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	3 Grav		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24879232		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	26.04.2012

1: Bygning 24879232: Rekkehus (131), Ferdigattest 26.04.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	157
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	157
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.11.2007	17.11.2007
Igangsettingstillatelse	16.04.2008	09.02.2009
Midlertidig brukstillatelse	04.01.2010	07.01.2010
Ferdigattest	26.04.2012	27.04.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jarmyrveien 33	H0101	20/240/0/9	157	5	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	25	0	25	0	0	0
H02	0	66	0	66	0	0	0
H01	1	66	0	66	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 20/240

Bruksnavn		Beregnet areal	3670.2
Etablert dato	30.03.1946	Historisk oppgitt areal	3672
Oppdatert dato	19.02.2019	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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	6643994.3	590013.4		Ja	3670.2	

Eiendom	3024 20/240		
Utskriftsdato	24.07.2023	Antall datasett	4

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 24.07.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	240	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Jarmyrveien 33, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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 at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Bærum kommune

VAledninger

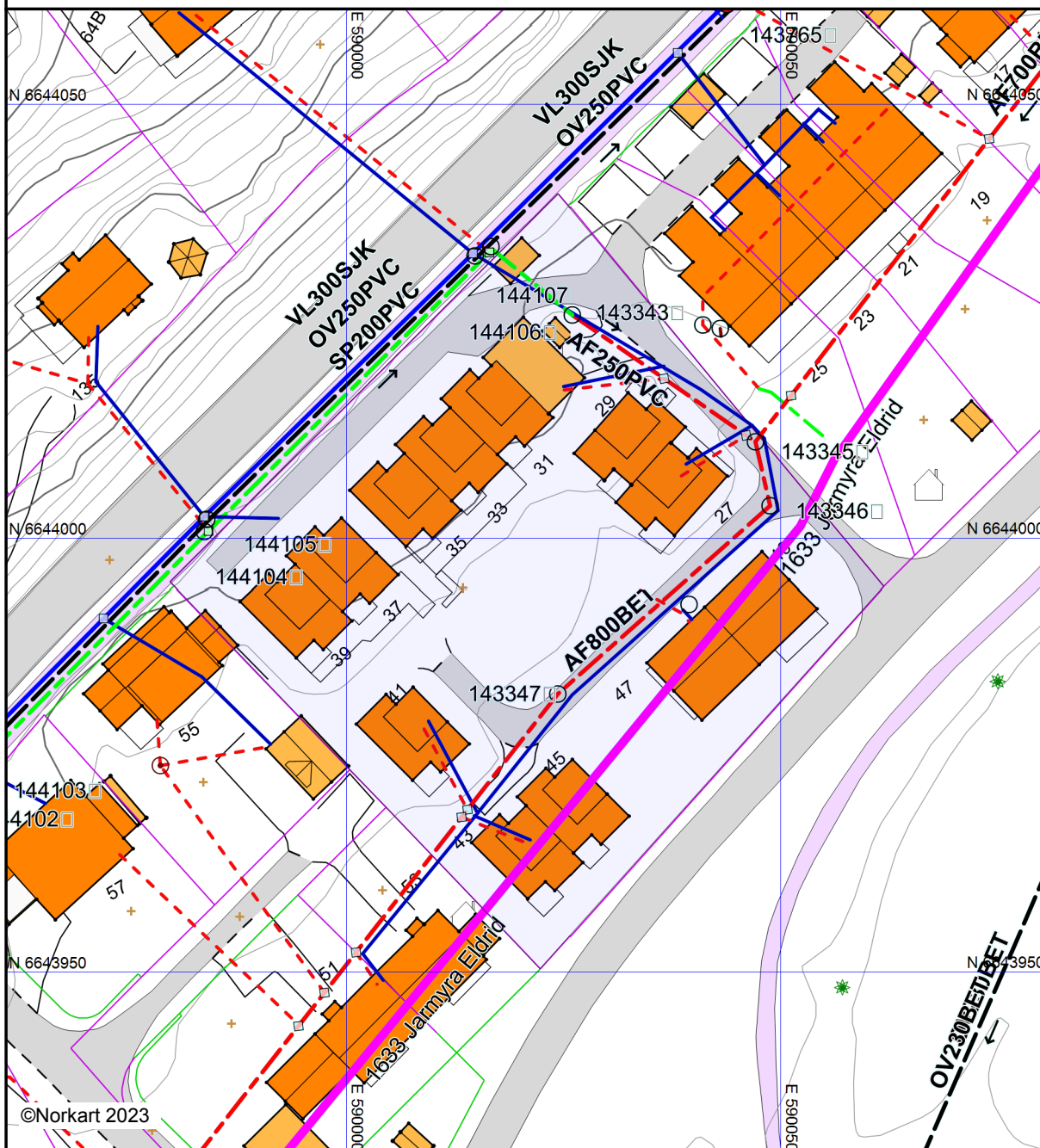
Eiendom: 20/240/0/9
Adresse: Jarmyrveien 33
Dato: 24.07.2023
Målestokk: 1:750



UTM-32

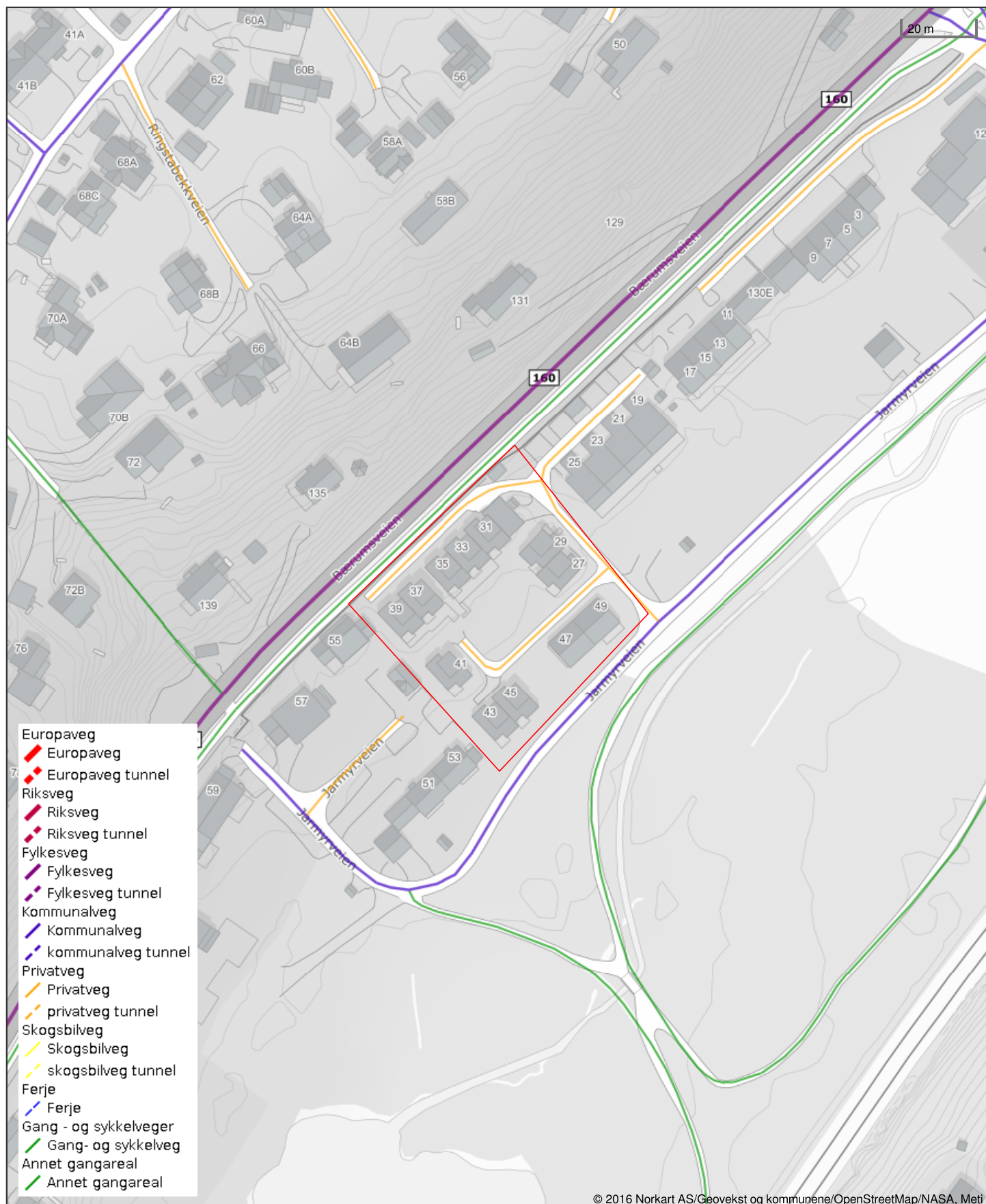
- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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.

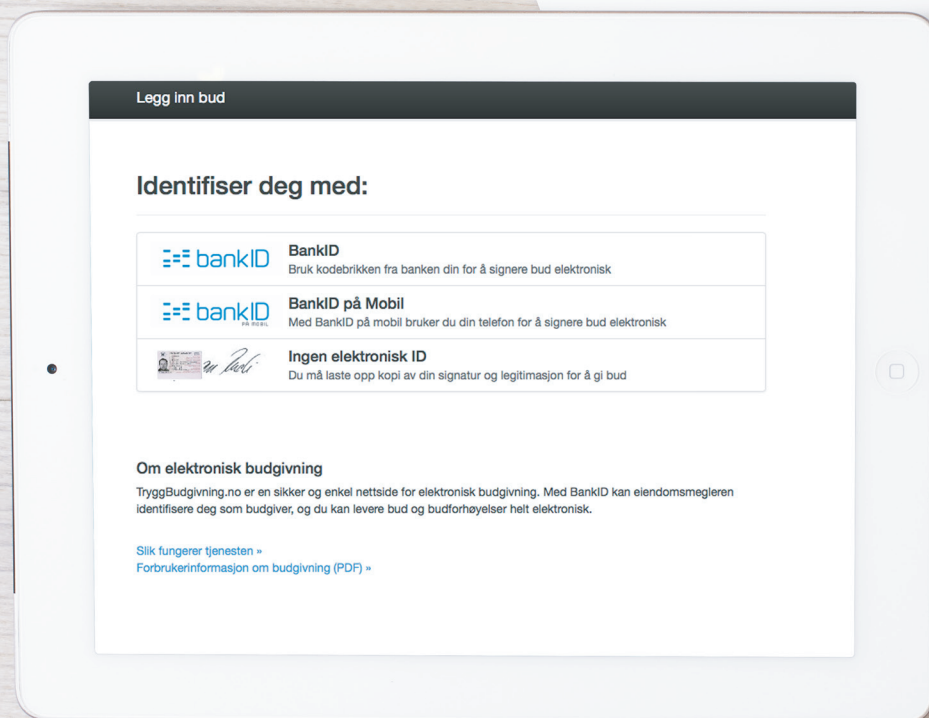


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart for eiendom 3024 - 20/240//



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/264/3251627/fcqrquutz>
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 rettstvister.

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 TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.



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