NORDVIK

Jarmyrveien 59

3 soverom | 79 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Jarmyrveien 59

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
41	Vedlegg
50	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
77	Nabolagsprofil
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og oppgradert 4-roms på populære Jar | 3 soverom | Peis |
Nær skoler og T-bane | Mulighet for elbillading

Prisantydning	**6 950 000,-**
Omkostninger	**174 840,-**
Totalpris	**7 124 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 953,-**
BRA-i	**79 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Eierseksjon**

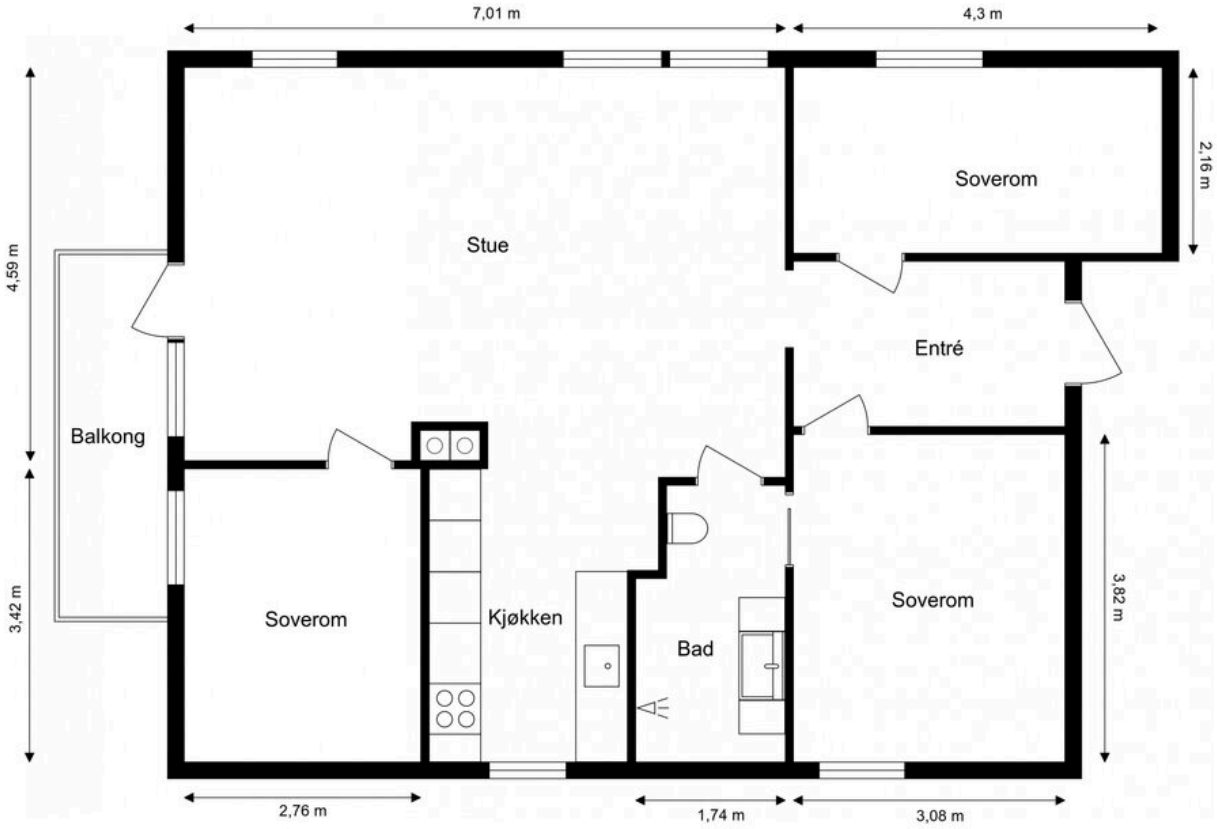
Kort fortalt

Velkommen til Jarmyrveien 59 – en lys og moderne 4-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på populære Jar. Boligen ble omfattende oppgradert i 2020 og har en familievennlig planløsning med tre gode soverom, åpen stue-/kjøkkenløsning og hyggelig terrasse. Her bor du i et rolig og trygt nabolag med kort vei til skoler, idrettsanlegg, kollektivtransport og flotte turmuligheter.

- Lys 4-roms med 3 gode soverom
- Oppgradert med omfattende modernisering i 2020
- Solrik og hyggelig felles hage
- Peis i stuen og radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg
- Ekstern bod på ca. 5 kvm med strømuttak
- Felles vaskekjeller, sykkelbod og loftsoppbevaring
- Mulighet for elbillading
- Barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Jar
- Kort vei til T-bane, skoler og flotte rekreasjonsområder

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.






















































McDavid


































Miele




MENY
8-22(20)
FLORISS


JARHUSET
MENY
VITUS APOTEK
FLORISS
CORPUS
trening og helse
TANNLEGENE I JARHUSET
BRØDBAKERNE
STUDIO CLASSIC
ROBUST
JAR HELSE


Jar stasjon
Bærumsveien
Osbakken
5,9 km
Hammerdammen
5,4 km
Grinidammen
4,0 km
Lysaker stasjon
2,5 km
Fåbru
1,5 km




3 Kolsås


T-bane Metro
Frognerseteren
Sognsvann
Ringen
Østerås
Kolsås
3 Mortensrud






Jarmyra hundepark 0,1 km



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0189/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jarmyrveien 59, 1358 JAR
Gnr 17, bnr 456, snr 4 i Bærum kommune

Selgere
Marius Braskerud
Tora Berg-Braskerud

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
173 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
174 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
187 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 124 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 137 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, Bad, Stue/kjøkken og Tre soverom
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Boligen ligger i 2. etasje og inneholder:
- Entré
- Stue/kjøkken
- Bad
- 3 soverom

Leiligheten har ekstern bod i u.etg på ca. 5 kvm (med strømuttak), samt felles oppbevaring på loft.
Det er også felles vaskekjeller, sykkebod og bod for hageutstyr etc. for beboerne i sameiet.

Standard
Entrè | Velkommen inn i en innbydende entré som gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Her er det gode oppbevaringsmuligheter, blant annet med garderobeskap montert i 2026, og god plass til yttertøy og sko.

Stue | Lys og trivelig stue med en åpen og sosial utforming som gjør det enkelt å innrede med både sofagruppe og spiseplass. Peisen skaper en lun atmosfære på kjølige dager, mens store vindusflater bidrar til godt lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til terrassen som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her kan man nyte rolige stunder utendørs med plass til sittegruppe og beplantning.

Kjøkken | Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har glatte fronter samt laminat benkeplate. God skap- og benkeplass gir praktiske arbeidsforhold, og kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og vinskap. Løsningen legger til rette for hyggelige måltider og sosialt samvær.

Bad | Badet er innredet med servant med tilhørende innredning, toalett og dusj. Flislagte overflater og varmekabler i gulvet bidrar til en praktisk og komfortabel hverdag, mens balansert ventilasjon sørger for et godt inneklima. Badet har adkomst både fra stuen og direkte fra hovedsoverommet, noe som gir en funksjonell og praktisk planløsning.

Soverom | Boligen har tre gode soverom med fleksible bruksmuligheter. Rommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og gir plass til seng og tilhørende møblement etter behov. Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til badet via egen dør, samtidig som badet også har inngang fra stuen. Dette gir en praktisk og fleksibel planløsning.

Bod og oppbevaring | Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 5 kvm i underetasjen med strømuttak. I tillegg har beboerne tilgang til felles oppbevaring på loft, felles vaskekjeller, sykkelbod og bod for hageutstyr.

_____

Innvendige overflater |
Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Tekniske installasjoner |
Synlige avløpsrør er i plast.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken.
Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.
Oljefyring: Anlegget er tilpasset for bruk av bioolje, ifølge eier.
Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.
Sikringer av jordfeilautomater og automatsikring.

Parkering
Det er gode parkeringsmuligheter langs hekken ved boligen. Ingen har faste plasser, men stort sett sameiet som benytter disse. Det er mulighet for lading av elbil.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer/påkostninger:
2015: Peis
2020: Enheet ble pusset opp. Nytt soverom, takløft, avretting av gulv, ny parkett, innvendig maling, kjøleskap
2021: Taket utvendig
2021: Stekeovn
2022: Kaffemaskin og oppvaskmaskin
2024: Gressplen, hekk og drivhus
2025: Nye bord på enhetens terasse
2026: Ladeboks
2026: Garderobeskap i gang

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totaloppusset i 2008 av tidligerre eier. Jar VVS, Tor Svein Klevjar. TE Tak, Tore Eilertsen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totaloppusset i 2008 av tidligere eier. Jar VVS, Tor Svein Klevjar. TE Tak, Tore Eilertsen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak i 2021. Haukjem Blikkenslager, Daniel Chrisander Vist. Toralrenovasjon av tak.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrerservice PH AS, Per Hagen. Takløft og bruksendring fra bod til soverom. Ble utført i 2018

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Service på sentralfyring i desember 2024.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det planlegges å skifte vinduer dette eller neste år.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Må skiftes noen deler på det balanserte ventilasjonsanlegget til vår leilighet. Radiator på soverom ved stue ble reparert etter at den var tett, 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi og lånetakst fra 2014

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er planlagt utskiftninger av vinduer. Beboere skal finansiere dette selv, så det ikke skal gå utover fellesutgifter.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Nedgravd oljetank utenfor vaskerommet.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Ja
Beskriv: Den brukes til sentralfyring.

Bygningssakkyndig
Theodor Østlie

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.
Vinduer med isolerglass, produsert i 1991.
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1988.
Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 5 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,80 meter.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.
- Balkong/terrasse ol.: Det er registrert sprekker og avflassing i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Det er merkbar svikt i enkelte terrassebord, særlig i området mot balkongdør.
- Bad - 2. etasje - Overflater: Det er observert riss i flisefugene. Det er registrert svertesopp i fuger. Fallet mot sluket er svakt enkelte steder. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
- Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran: Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Rør som går gjennom gulvet er ikke ført i beskyttende hylse. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
- Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr: Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Det er skader på innredningen.
- Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken: Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
- Vannledninger: Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet. Fordelerskapet er ikke utført som tett skap - det mangler/er ikke montert front på fordelerskap. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
- Ventilasjon: Det er ikke tilstrekkelig luftspalte under flere dører.
- Varmesentraler: Deler av anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Dører: Det er registrert råteskader i treverket på balkongdør. Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting. Kostnadsestimat for utbedring: Under 20 000 kr.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverk og håndløper
- Elektrisk anlegg
- Radon
- Ildsteder og skorstein inne i boligen

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap og vaskemaskin
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Vinskap og stekeovn
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Teakhyller

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Peis i stuen og radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6206 kWh (ca. 13 893 kr). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 953,- pr. mnd.
Inkluderer: Renovasjon, kommunale avgifter, forsikring, sentralfyring, vann og avløp og elbil lader.

Kommunale avgifter
inkl. i felleskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring inkl. i fellesutgifter.
- Ingen alam.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 100,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 176 997,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 707 986,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telenor til kr. 1 100kr i mnd.
Kostnaden er ikke inkl. i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Jarmyrveien 59, orgnr. 992305576

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Jarmyrveien 59. Eiendommen, Jarmyrveien 59, Bærum, er et sameie mellom eiere av de 6 eierseksjoner som huset er delt opp i.
For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes størrelse.

Det planlegges utskiftning av vinduene i sameiet.

Forretningsfører
Sameiet har ingen forretningsfører.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sikringsordning: nei.

Det er planlagt utskiftninger av vinduer. Beboere skal finansiere dette selv, så det ikke skal gå utover fellesutgifter.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet praktiserer dugnad ca. 1-2 dager i året.
Det praktiseres også rullerende vaktmestertjenester mellom seksjonene.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige | Polisenr. 88259543

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 507 kvm (Eiertomt)
Solrik fellestomt, pent opparbeidet med gressplen, trær og busker. Tomten grenser mot friluftsarealet på Jarmyra.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Jarmyrveien 59 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Jar i Bærum – et veletablert og svært ettertraktet boligområde kjent for sine grønne omgivelser, gode oppvekstvilkår og nærhet til både Oslo og Bærums mange tilbud. Her bor man i rolige og skjermede omgivelser med naturen som nærmeste nabo, samtidig som skoler, barnehager, kollektivtransport og servicetilbud ligger innen kort avstand.

Nabolaget kjennetegnes av et trygt og inkluderende bomiljø med godt samhold mellom beboerne. Her får man den gode «Barna i Bakkebygrenda»-følelsen, hvor barn leker sammen, sykler til Jarmyra og går til og fra fritidsaktiviteter i nærområdet. Dette gjør området spesielt attraktivt for barnefamilier.

Jarmyra ligger like ved boligen og fungerer som nærmiljøets naturlige samlingspunkt. Her finner man kunstgressbaner, treningsområder, lekeplasser og flotte turstier, samtidig som området er populært for både løpe- og gåturer året rundt. Langs Lysakerelven kan man følge idylliske turveier gjennom vakre naturomgivelser, og på varme sommerdager frister elven med flere populære badekulper.

For den aktive familien byr nærområdet på et bredt aktivitetstilbud med blant annet Jar Idrettslag, Jar Isforum, Ballerud golfbane, tennisanlegg, ridesentre, fotball- og bandybaner samt kort vei til slalåmbakker og marka. Om vinteren er skøytebanen på Tjernsrud et hyggelig samlingspunkt for både store og små.

Boligen har også nærhet til flere flotte badeplasser, blant annet Sollerudstranda, Storøyodden på Fornebu, Kadettangen, Kalvøya og Høvik. Samtidig ligger Bærumsmarka med sine omfattende tur- og skiløyper kun en kort tur unna, noe som gir det beste av både sjø- og friluftsliv.

Daglige gjøremål gjøres enkelt med kort vei til Jarhuset, hvor man finner dagligvarebutikk, bakeri, apotek, frisør og øvrige servicetilbud. Bekkestua sentrum ligger også like i nærheten og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer, treningssentre, bibliotek, svømmehall, vinmonopol og øvrige servicetilbud. For ytterligere shoppingmuligheter er det kort kjøreavstand til både Sandvika Storsenter og CC Vest.

Eiendommen sokner til Grav barneskole og Bekkestua ungdomsskole, og det er trygg og enkel skolevei samt flere barnehager innen gangavstand. I tillegg finnes flere private og alternative skoletilbud i området, blant annet Steinerskolen på Grav, Oslo International School og Norges Toppidrettsgymnas.

Kollektivtilbudet er svært godt med kort gangavstand til både Jar og Ringstabekk stasjon, hvor T-banen gir enkel forbindelse til Oslo sentrum på rundt 20 minutter. Området har også gode bussforbindelser, og fra Lysaker stasjon er det tilgang til både lokaltog og Flytoget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for:
- Eiendom datert 29.12.1954
- 6-mannsbolig datert 26.01.1993
- Rehabilitering av pipe datert 05.03.2024
- Takoppløft datert 09.03.2022

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og

gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Megler gjør oppmerksom på at det på opprinnelige byggetegninger ikke er inntegnet dør mellom soverom og bad. I dagens planløsning er det imidlertid etablert en intern dør mellom disse rommene.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Pågående reseksjoneringssak:
Selger opplyser at det pågår en reseksjoneringsprosess knyttet til en bod som er ervervet fra naboseksjonen. I forbindelse med dette er deler av tidligere bodareal innlemmet i boligen og benyttet til utvidelse av et soverom.

Ifølge opplysninger fra styret pågår det for tiden arbeid med å formalisere overdragelsen gjennom nødvendige avtaler og reseksjonering. Prosessen er ikke ferdigstilt på salgstidspunktet, og kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med tilgjengelig dokumentasjon. Eventuelle vilkår og konsekvenser knyttet til den pågående reseksjoneringssaken vil bli nærmere regulert i kjøpekontrakten.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 1 508 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1995007
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1995007)
Navn TJERNSRUD/JARMYRA SKOLE
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.03.1996
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9083/1995007.pdf
Delarealer Delareal 4 m
Formål Gang-/sykkelvei
Feltnavn GS1
Delareal 1 504 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B1

Konsesjon
Ingen konsesjon.
Ingen odel.
Ingen boplikt eller driveplikt.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/17/456/4:
15.03.1941 - Dokumentnr: 1339 - Skjønn
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:456
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1964 - Dokumentnr: 307113 - Skjønn
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:456
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2009 - Dokumentnr: 157653 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2019 - Dokumentnr: 1535605 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2026 - Dokumentnr: 629700 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.04.1987 - Dokumentnr: 10545 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 1488/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 006 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1353410 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:456 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 43859 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:17 Bnr:456 Snr:4

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. De to første visningene gratis. Etter det 3900 pr visning kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. juni 2026

Megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Megler 2
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 11.06.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Tilstandsrapport · Forskrift til avhendingslova

Tilstandsrapport

Jarmyrveien 59, 1358 Oslo

Leilighet | Byggeår: 1955 | BRA-i: 80 m²

Norske Boligrapporter | NITO

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2017.

Vinduer med isolerglass, produsert i 1991.
Vinduer av eldre dato er vedtatt utskiftet i regi av sameiet, eksakt tidspunkt for utskiftning er ikke kjent.
Det anbefales å kontakte styret for nærmere informasjon om kostnadsfordeling og den enkelte seksjonseiers økonomiske ansvar i forbindelse med utskiftning av vinduer.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.
  Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.
- Treverket har synlige sprekker.
  Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje dersom vedlikehold ikke utføres.
- Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

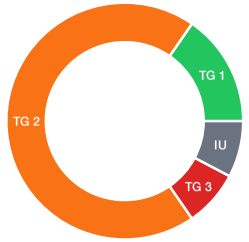
Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og enkelte avvik som krever tiltak. Det bør påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

TG 3 Store eller alvorlige avvik (1)

Dører

TG 2 Vesentlige avvik (9)

Varmesentraler, **Ventilasjon**, **Vannledninger**, **Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken**, **Sanitærutstyr** (Bad - 2. etasje), **Sluk og tettesjikt/membran** (Bad - 2. etasje), **Overflater** (Bad - 2. etasje), **Balkong/terrasse ol.**, **Vinduer**

IU Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 2. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ Åpenbare forhold (4)

Rekkverk og håndløper, Elektrisk anlegg, Radon, Ildsteder og skorstein inne i boligen

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2008.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 45 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert riss i flisefugene.
  Konsekvens: Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.
- Det er registrert svertesopp i fuger.
  Konsekvens: Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.
- Fallet mot sluket er svakt enkelte steder.
  Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Dører

TG 3

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 1988.
Balkongdør er vedtatt utskiftet i regi av sameiet, eksakt tidspunkt for utskiftning er ikke kjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert råteskader i treverket på balkongdør.
  Konsekvens: Skaden oppstår når tre over tid utsettes for fukt. Råte innebærer at materialet brytes ned, blir mykt og mister styrke. Dette svekker bygningsdelens funksjon og kan føre til videre skader dersom forholdet ikke utbedres. Skadet treverk må skiftes ut, og fuktårsaken bør avklares.
- Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Kostnadsestimat for utbedring

Under 20 000 kr

Det anbefales å kontakte styret for nærmere informasjon om kostnadsfordeling og den enkelte seksjonseiers økonomiske ansvar i forbindelse med utskiftning av balkongdør. Estimert kostnad er basert på en sjablongmessig vurdering og må anses som veiledende. Faktiske kostnader kan variere avhengig av valgt løsning, omfang av arbeidet og sameiets eller borettslagets beslutninger knyttet til gjennomføringen.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 5 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,80 meter.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert sprekker og avflassing i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.
  Konsekvens: Sprekkene kan gjøre treverket mer utsatt for fuktpåvirkning, og over tid kan dette føre til økt slitasje og begynnende nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold, og lokal utbedring eller utskifting av enkelte bord kan bli nødvendig.
- Det er merkbar svikt i enkelte terrassebord, særlig i området mot balkongdør.
  Konsekvens: Forholdet kan indikere mangelfull understøttelse eller svekkelser i underliggende konstruksjon. Svikten medfører redusert stabilitet og brukskvalitet, og nærmere undersøkelser samt eventuelle utbedringer bør påregnes for å avklare årsak og omfang.

Vurderte forhold og avgrensninger

Veranda er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Avtrekk via balansert anlegg.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet mot soverom.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere pålitelighetenav målinger og observasjoner.



Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
  Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt inneröret der det kommer ut av ytterröret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterröret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
  Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Rør som går gjennom gulvet er ikke ført i beskyttende hylse.
  Konsekvens: Hylsen skal bidra til å hindre at vann og fukt trenger ned rundt røret. Når hylse mangler, øker risikoen for at fukt kan trekke ned i gulvkonstruksjonen over tid.
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
  Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.
- Det er skader på innredningen.
  Konsekvens: Det er registrert skader på innredningen. Forholdet medfører redusert estetisk og funksjonell kvalitet, og vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadede komponenter bør påregnes.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Varmesentraler

TG 2

Oljefyring:
Anlegget er tilpasset for bruk av bioolje, ifølge eier.

Oljetank:
Spørsmål til eier: Finnes det nedgravd oljetank på eiendommen, og i så fall har kommunen gitt pålegg om sanering? Ja, konvertert til bioolje i 2019.
Spørsmål til eier: Har oljetank lekkasjesikring? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Deler av anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.
  Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vurderingen er basert på spørsmål til eier ovenfor, og om det er unormal lukt fra anlegget. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater og automatsikring.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurdering av registrerte avvik

- Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.
  Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.
- Fordelerskapet er ikke utført som tett skap - det mangler/er ikke montert front på fordelerskap.
  Konsekvens: Dersom det oppstår lekkasje i rør eller koblinger, vil vann ikke nødvendigvis bli ledet bort som forutsatt, men kan trenge ut i konstruksjonen. Dette gir økt risiko for fuktskader - hvis en lekkasje skulle oppstått.
- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
  Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt inneråret slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake i ytterråret til fordelerskap eller sluk. Når muffe mangler, kan lekkasjevann i stedet renne ut i konstruksjonen. Dette kan gi fuktskade - hvis en lekkasje skulle oppstått.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er 2008.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent, utskiftning av filter hver sjette måned.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke tilstrekkelig luftspalte under flere dører.
  Konsekvens: Anlegget er avhengig av fri luftpassasje mellom rommene. Når luftstrømmen hindres, kan ventilasjonen bli redusert i enkelte rom. Luftespalter eller tilsvarende løsning bør etableres.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.
Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.
Peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,38 meter ved stikkprøve i stue/kjøkken.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kaffemaskin. Vinskap.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
85 m²	**80 m²**	**5 m²**	**-**	**5 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1955)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m²	-	**5 m²**	-
2. etasje	80 m²	-	-	**80 m²**	5 m²
Sum Leilighetsbygg	**80 m²**	**5 m²**	**-**	**85 m²**	**5 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
2. etasje	BRA-i: Entré, Bad, Stue/kjøkken, Tre soverom

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Ildsteder og skorstein inne i boligen

Det mangler ildfast plate på gulv foran ildsted.

Konsekvens: Det mangler ildfast plate på gulvet foran ildstedet. Forholdet representerer et avvik fra branntekniske krav og medfører økt risiko for at glør eller varm aske kan antenne brennbart materiale på gulvet. Etablering av tilfredsstillende gnistbeskyttelse foran ildstedet anbefales for å ivareta brannsikkerheten.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2021	Nytt tak	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Jarmyrveien 59, 1358 Oslo**
Matrikkel: **3201-17/456/0/4**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Tora Berg-Braskerud Marius Berg-Braskerud**

Kunde: **Marius Braskerud**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **11.06.2026**

Tilstede ved befaring: **Marius Braskerud (Kunde), Theodor Østlie (Sakkyndig)**

Rapportdato: **13.06.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Boligtilstand AS
Org.nr. 831187042

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Theodor Østlie
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligtilstand-as.no
Tlf: 48261092

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

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

Tilstandsgrad 1: 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.

Tilstandsgrad 2: 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.

Tilstandsgrad 3: 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.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. juni 2026

Oppdragsnummer
56-0189/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jarmyrveien 59, 1358 JAR

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Tora Berg-Braskerud, Marius Braskerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88259543
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totaloppusset i 2008 av tidligerre eier. Jar VVS, Tor Svein Klevjar. TE Tak, Tore Eilertsen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totaloppusset i 2008 av tidligere eier. Jar VVS, Tor Svein Klevjar. TE Tak, Tore Eilertsen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tora Berg-Braskerud	9578-5997-4-823081	2026-06-09 13:26:29
Marius Braskerud	9578-5999-4-2400893	2026-06-09 13:15:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Det planlegges å skifte vinduer dette eller neste år.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Må skiftes noen deler på det balanserte ventilasjonsanlegget til vår leilighet. Radiator på soverom ved stue ble reparert etter at den var tett, 2026.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak i 2021. Haukjem Blikkenslager, Daniel Chrisander Vist. Toralrenovasjon av tak.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrerservice PH AS, Per Hagen. Takløft og bruksendring fra bod til soverom. Ble utført i 2018

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Service på sentralfyring i desember 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er planlagt utskiftninger av vinduer. Beboere skal finansiere dette selv, så det ikke skal gå utover fellesutgifter.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Nedgravd oljetank utenfor vaskerommet.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Den brukes til sentralfyring.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0189/26

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi og lånetakst fra 2014

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marius Braskerud	2026-06-09	Tora Berg-Braskerud	2026-06-09

Identifikasjon

Marius Braskerud

Identifikasjon

Tora Berg-Braskerud

Signicat

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

Jarmyrveien 59, 1358 JAR

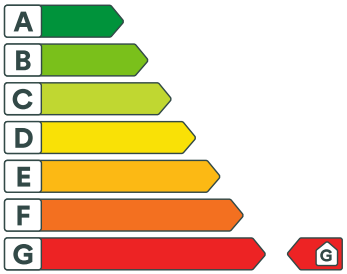
Detaljering

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

enova

Energiattest

Adresse **Jarmyrveien 59, 1358 JAR**	
Dato for energimerking **12.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311123**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **17179942**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **456**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Bio-energi, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **331,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **328,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 947 kWh**

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 19: 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.

Jarmyrveien 59, 1358 JAR

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 24: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 25: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 26: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 27: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

NORDVIK

nordvikbolig.no

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Parkering på sameiets tomt				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr 1920,- året		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	Kan kreves, ikke til vanlig		
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis Ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4953,-	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:	Vannkåren oppvarming, strøm vaskerom, elbil-lading		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			

NORDVIK

nordvikbolig.no

Marius Braskerud

Jarmyrveien 59
1358 Jar

[redacted]

Megleropplysninger på Jarmyrveien 59 - gnr. 17, bnr. 456, snr. 4 i Bærum kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**
Marius Braskerud	Jarmyrveien 59, 1358 Jar
Tora Berg-Braskerud	Jarmyrveien 59, 1358 Jar

[redacted]

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Aleksander Humlen	Tlf.: 90660332	E-post.: alhumlens@hotmail.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 17	Bnr.: 456	Snr.: 4	Kommune: Bærum
Sameiets org.nr:	992305576	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 88259543			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

NORDVIK

Nordvik Bærum
Org.nr: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 Bekkestua

NORDVIK

nordvikbolig.no

Gebyr				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:
Utskifting vinduer

For Marius Braskerud

Jar, 16.06.26
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.hansen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

L12 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 Bekkestua

VEDTEKTER FOR SAMEIET JARMYRVEIEN 59
Vedtatt på konstituerende sameiemøte 30. mars 2009.

1

Sameiets navn er Sameiet Jarmyrveien 59.
Eiendommen, Jarmyrveien 59, Bærum, er et sameie mellom eierne av de 6 eierseksjoner som huset er oppdelt i.
For hver eierseksjon er det fastsatt en sameierbrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæring omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder, og for leilighetene i underetasjen om bruk av uteareal.

2

Formålet med dannelsen av Sameiet er å :

1. Ivareta driften av Sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta andre saker av felles interesse.

Den enkelte plikter selv å sørge for forsvarlig vedlikehold av sin egen leilighet innvendig.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jfr. pkt. 8.

3

En sameier overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken.
Seksjonen omfatter en leilighet angitt med nummer. Denne har eier eksklusivt bruksrett til.
Endringer i denne bruksretten kan ikke skje uten de respektive seksjonseieres samtykke.

4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.
Framleien av leilighet kan bare skje med styrets godkjennelse, som må innhentes på forhånd og minst 14 - fjorten- dager før leietaker skal flytte inn i leiligheten.
Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan kreve framlagt leiekontrakt for å kontrollere at den ikke inneholder noe som strider mot sameiets vedtekter eller eventuelle husordensregler.
Samtykke til fremleie av leilighetene gis ikke for mer enn 1 år med mindre særlige grunner foreligger.
Salg/ framleie tillates ikke til firmaer eller selskaper.

PROTOKOLL 04.05.2026

SAMEIET JARMYRVEIEN 59 04.05.2026

Årsmøte

Deltakere:

Marius Braskerud	Aleksander A. Humlen
Anne-Marie Bryn	David Hallard
Indre Rinkevicious	Fanny Olivia Johannessen Berstad

1. **Windows**
   Double payment in June. **I will remind of that.**
   We will do the windows this year, David will follow up on it. I will send out an example bill.
2. **Edmundas/Indre Starlink – mounting antenna is fine with everyone**
3. **Dugnad - Sunday 10.00**
   Flowerbed: Fanny og Indre

   Scrubbing and preparing for painting: Everyone

   MALE UTSTYRSBOD: Alle

   Platting: Aleks

4. **Electrical switchboard modernizing– Postponed**
5. **New door bikeshed - Indre**
6. **Søppel/rot-tømming – Aleks ordering the trash pickup, end of May.**

7. **Fasade – loose boards**
   No reply from roofing company, email might be dead as he doesn't work there anymore. Will have it sorted when we change the windows.

Møteleder / Styreleder	Styremedlem
Aleksander A. Humlen	Marius Berg-Braskerud
_____	_____

8

På årsmøtet har sameierne stemmerett. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene hvis ikke vedtektene sier noe annet.

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

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endringer av disse.

Vedtak om salg/ kjøp eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av de avgitte stemmer.

9

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar ,dersom vedkommende selv har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

10

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggende velges et styre som skal bestå av leder og inntil 4 medlemmer (2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer) som velges for 1 år av gangen.
Styrets leder velges særskilt.

Styreperioden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet. Der skal føres referat over styrets forhandlinger. Av referatet skal det klart framgå hvilke saker som er blitt behandlet.
Styremøtet ledes av styrets leder.

11

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak.
Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender og ved salg/ kjøp eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret sameierne.
Styremøte avholdes når det finnes nødvendig.

12

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

5

Sameiet skal ha panterett i hver seksjon med kr. 10.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første kjøpesum og senere etter 100% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.
Sameiet skal også ha rett til å benytte kr. 10.000,- av denne panteretten til å belåne den enkelte seksjon til dekning av felles vedlikehold av bygning m.v.
Panteretten er tinglyst som heftelser på seksjonen.
Sameiets styre plikter å gjennomføre denne prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra en seksjonseier.
Panteretten kan endres på årsmøtet.
Dersom seksjonen overdras, er kjøper ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til Sameiet (husleie), eventuelt andre utgifter som Sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. fraflytting/ overtakelsestidspunkt.

6

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av mars. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 14 – fjorten- og høyst 20 – tyve-dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med årets regnskap.
På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap
3. Forslag til budsjett for neste år
4. Valg av nytt styre
5. Forslag fra sameierne
6. Andre saker nevnt i innkallelsen

Forslag som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn til styret senest 8 – åtte- dager før møtet. (For at forslag som nevnt i pkt. 8, 2, ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.)

7

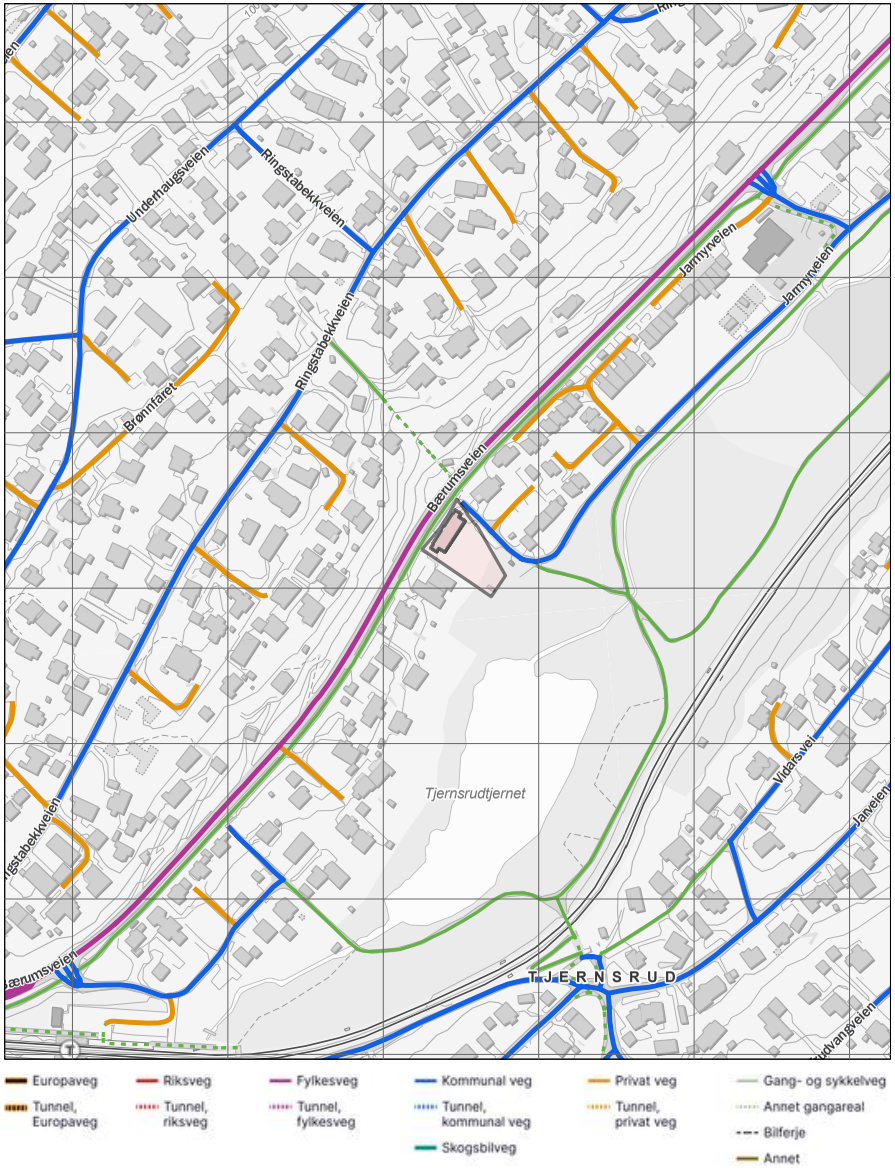
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 3- tre- av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 14 –fjorten- dagers varsel. (For at forslag som nevnt i pkt. 8, 2. ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.)
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/456/0/4
Adresse: Jarmyrveien 59, 1358 JAR

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05/06/2026



13

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

14

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøkene. Styret fastsetter a konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.
Utgiftene omfatter blant annet felles elektrisk kraft, eiendomsskatt, kommunale avgifter, felles forsikring og andre drifts- og vedlikeholdsutgifter. Det skal avsettes en fast sum til et vedlikeholdsfond. Avsetningen til fondet og fondets størrelse fastsettes av det ordinære årsmøtet.

15

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan vedkommende med minst 3 – tre – måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge sin seksjon. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene (husleie) innen 14 –fjorten- dager etter påkrav ansees som vesentlig mislighold.

16

Forøvrig kommer Lov om eierseksjoner til anvendelse.

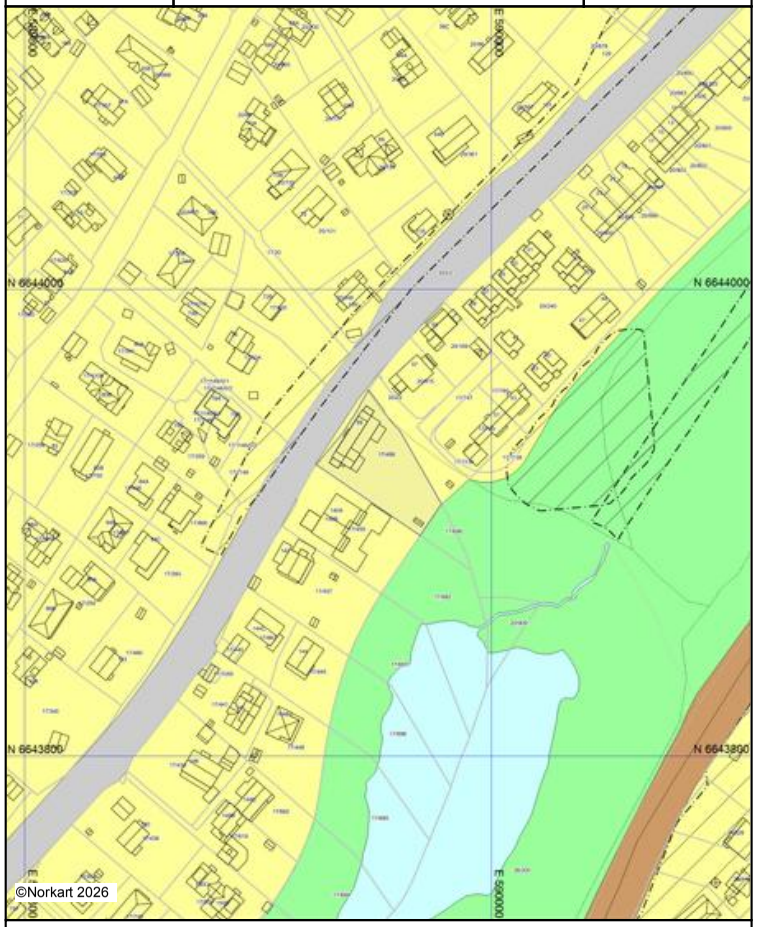
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/456/0/4
Adresse: Jarmyrveien 59
Utskriftsdato: 05.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

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.

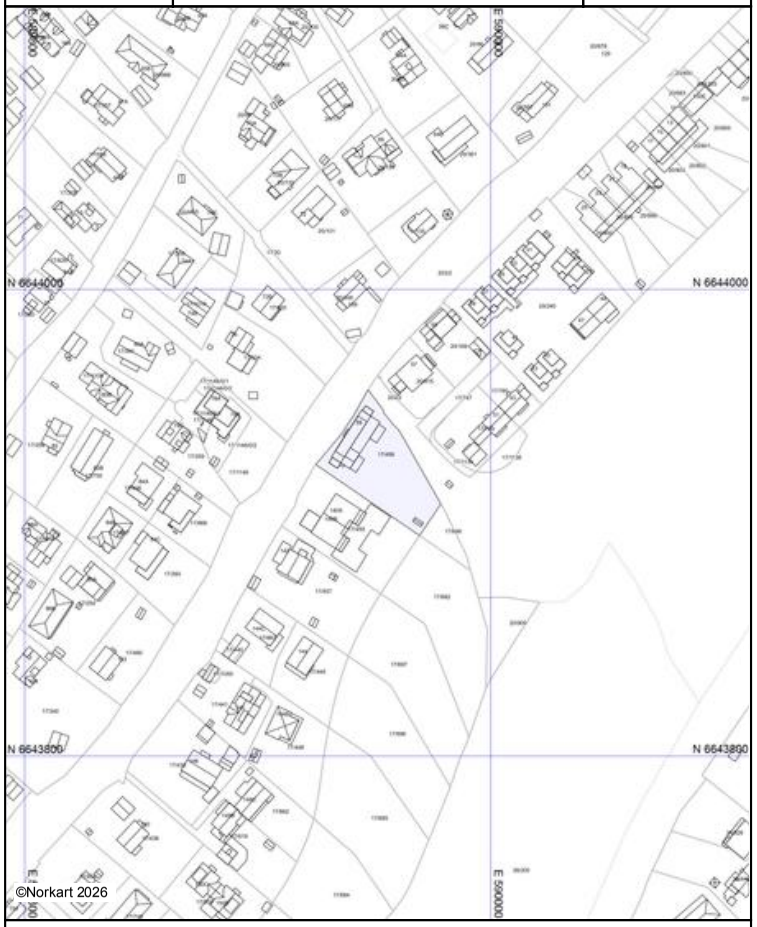
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 17/456/0/4
Adresse: Jarmyrveien 59
Utskriftsdato: 05.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

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.

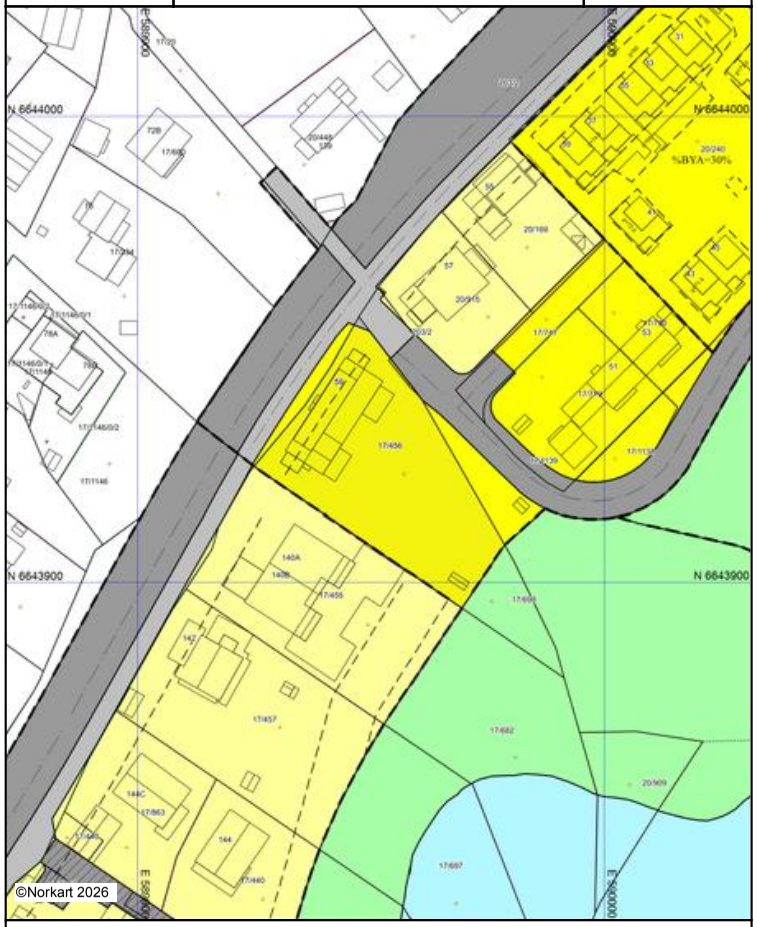
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/456/0/4
Adresse: Jarmyrveien 59
Dato: 05.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

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 (PBL2
Boligbebyggelse - eksisterende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - eksisterende
Bane - eksisterende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - eksisterende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensynsone - Hensyn landbruk
Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - eksisterende
Sporveg - eksisterende

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/456/0/4
Adresse: Jarmyrveien 59
Utskriftsdato: 05.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

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 <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Naturvernområde (på land)
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- ReguleringS- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

NORSK PIPEREHABILITERING AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	23/29091 - 24/50034/JKN	05.03.2024

Adresse - Tiltak:	Jarmyrveien 59 - rehabilitering av pipe
Gnr/Bnr:	17/456
Tiltakshaver:	SAMEIET JARMYRVEIEN 59
Ansvarlig søker:	NORSK PIPEREHABILITERING AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, j.post ID 24/44307, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Kopi til:
Asker og Bærum brannvesen IKS

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Bærum kommune

VAledninger

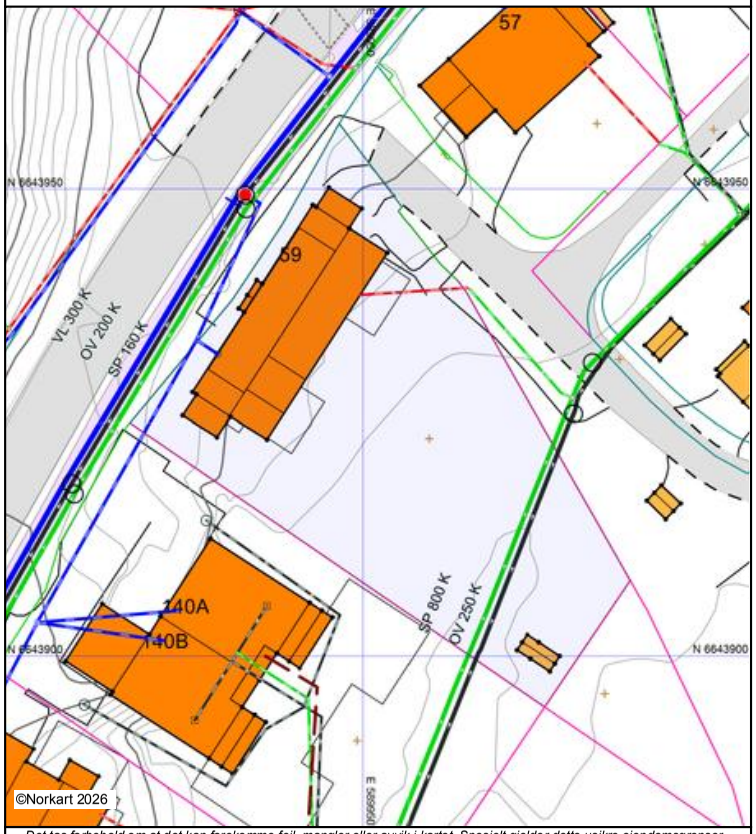
Eiendom: 17/456/0/4
Adresse: Jarmyrveien 59
Dato: 05.06.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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 parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

1402080008BKO241536

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

BYGNINGS- OG REGULERINGSVESENET
Sandviksveien 176, 1300 Sandvika
Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

FA

SAM.E.BÆRUMSVN. 138,
V/CHR WROLDSEN
BÆRUMSVEIEN 138

1342 JAR

FERDIGATTEST

Jnr. 91-1382

Adresse: BÆRUMSVEIEN 138

Gnr: 17 Bnr: 456

Ferdigbesiktigelse avholdt:	11.januar 1993
Arbeidets art:	1 ARK PÅ 6-MANNSBOLIG
Byggherre:	SAM.E.BÆRUMSVN. 138, V/CHR.WROLDSEN
Anmelder:	SAM.E.BÆRUMSVN.138, V/CHR. WROLDSEN
Ansvarshavende:	WROLDSEN, CHRISTEN

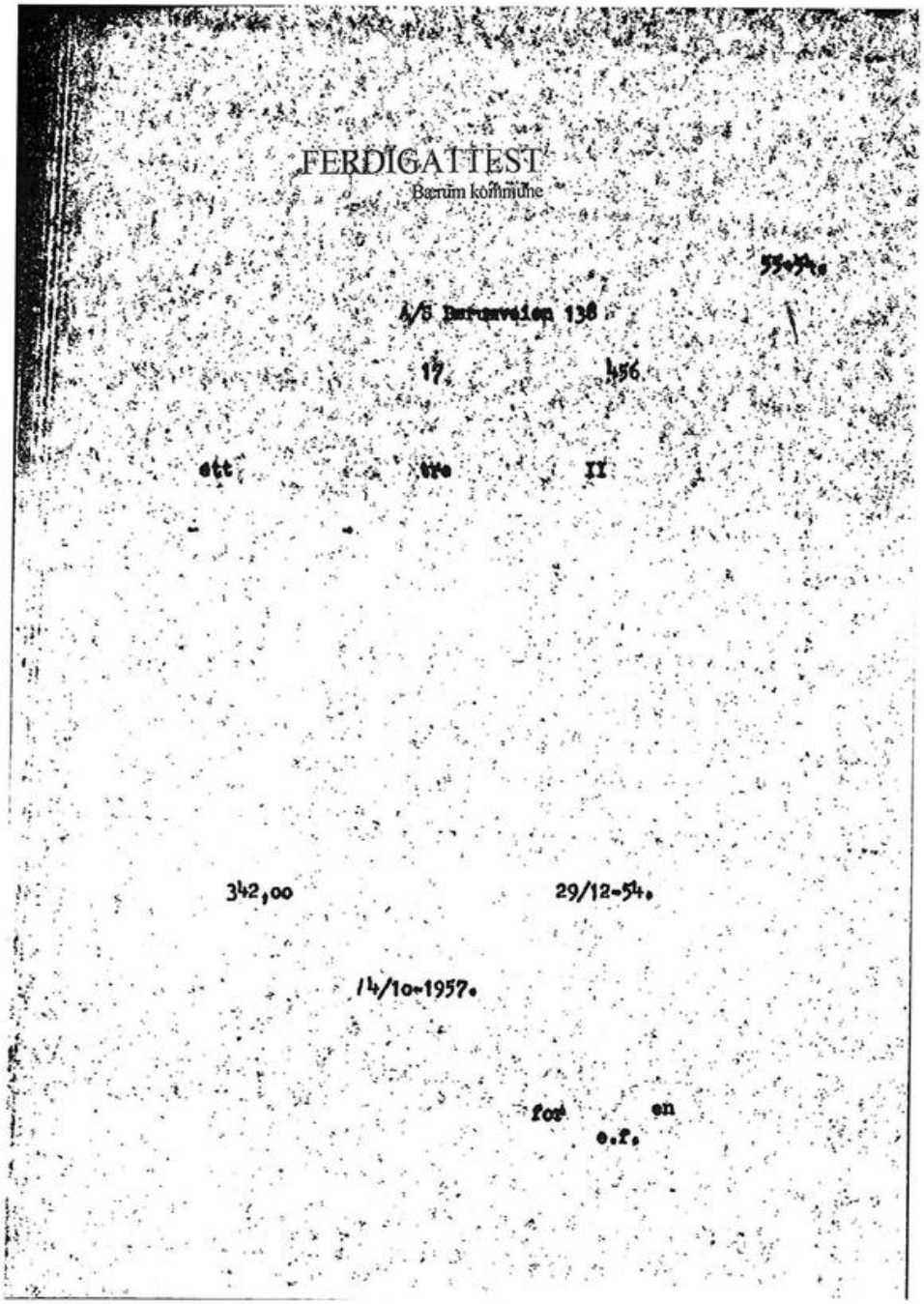
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 26/1-1993
For bygnings- og reguleringssjefen

Viktor Øyen

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN – SPØR ETTER SAKSBEHANDLER


FERDIGATTEST
Bærum kommune
A/S Bærumveien 138
17 456
ett tre II
342,00
29/12-54.
14/10-1957.
en
e.f.

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 17/456		
Utskriftsdato	05.06.2026	**Antall datasett**	6

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Hagen Byggtjenester
Nadderudåsen 4
1357 BEKKESTUA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/12079 - 22/48080/JKN	09.03.2022

Adresse - Tiltak:	Jarmyrveien 59 - takoppløft
Gnr/Bnr:	17/456
Tiltakshaver:	Marius Braskerud
Ansvarlig søker:	Hagen Byggtjenester

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, datert 7.10.2021 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9083/1995007.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** GS1
	Delareal 1 504 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1

Utskriftsdato: 05.06.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	456	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Jarmyrveien 59, 1358 JAR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

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/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 508 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1995007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1995007)
Navn	TJERNSRUD/JARMYRA SKOLE
Plantype	Eldre reguleringsplan

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	456	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Jarmyrveien 59, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	25 745,48 kr
Feiing	1 373,28 kr
Renovasjon	27 456,36 kr
Vann	22 315,31 kr
Sum	**76 890,43 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann 2025	15%	-164.79 m3	27.84	1/1	0 %	-4 588,01 kr	-4 588,13 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-164.79 m3	32.44	1/1	0 %	-5 346,04 kr	-5 346,18 kr
Forbruk vann 2025	15%	113 m3	27.84	1/1	0 %	3 146,09 kr	3 146,09 kr
Forbruk avløp 2025	15%	113 m3	32.44	1/1	0 %	3 665,89 kr	3 665,89 kr
2B - To til seks naboer deler seperate beholdere	25%	6 stk	4576.06	1/1	0 %	27 456,38 kr	11 440,13 kr
Målerleie 1"-2"	15%	1 stk	1019.83	1/1	0 %	1 019,83 kr	424,92 kr
Forskudd vann 2026	15%	697 m3	30.61	1/1	0 %	21 337,26 kr	8 890,53 kr

Utskriftsdato: 05.06.2026

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	456	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Jarmyrveien 59, 1358 JAR								

Avtale 90902243 (Avgiftsadresse: Jarmyrveien 59)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 456, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Jarmyrveien 59, gatenr 2552	**Grunnkrets:**	408	Grav 08
(fra bruksenhet)	1358 Jar	**Valgkrets:**	3	Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060201	Jar
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	01.04.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Uoppgitt
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1 488/10 000
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 507,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
551	01 - Miljødirektoratet	Jarmyra	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	24.10.2017	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=551	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd avløp 2026	15%	697 m3	34.82	1/1	0 %	24 270,93 kr	10 112,87 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	3 stk	146.00	1/1	0 %	438,00 kr	182,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	3 stk	299.00	1/1	0 %	897,00 kr	373,75 kr
					Sum	**72 297,33 kr**	**28 302,37 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jarmyrveien 59	H0201	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	546,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	546,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1955
Vannforsyning:				Antall boliger:	6
Bygningsnr:	17179942			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	2	202,0		202,0			
H01	2	190,0		190,0			
H02	2	154,0		154,0			

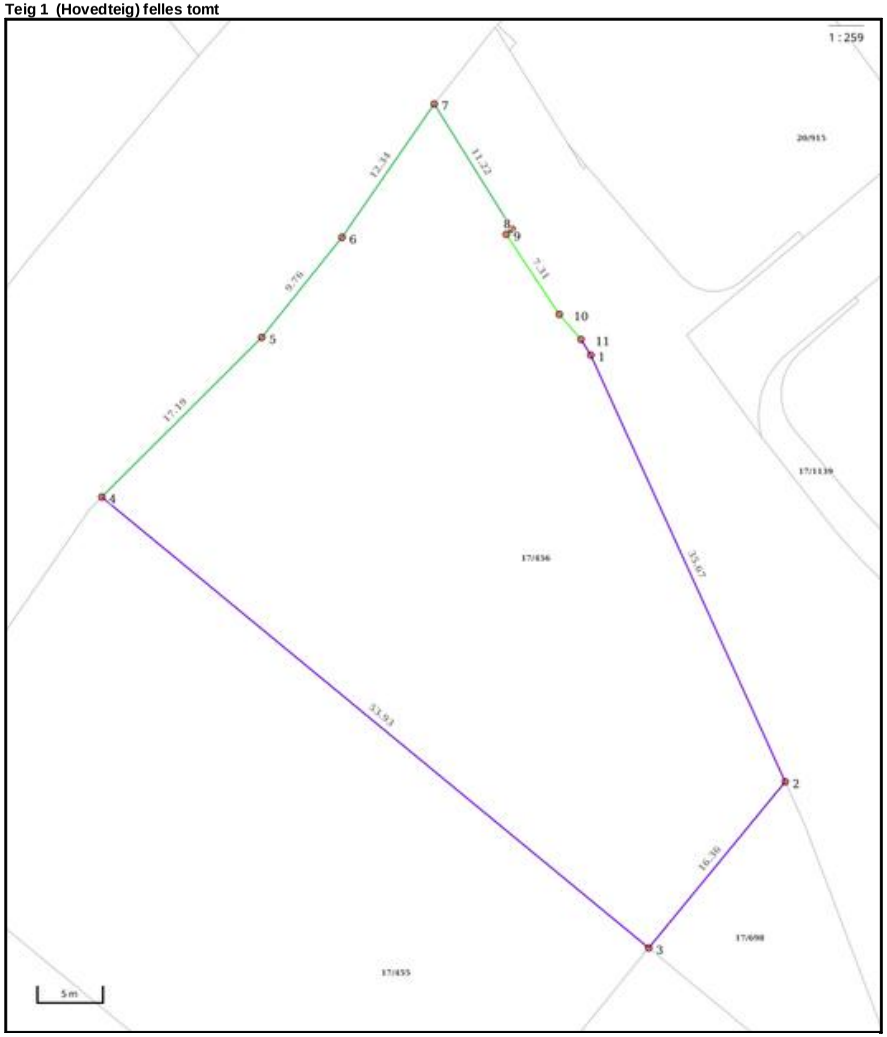
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/17/456	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/17/456/0/1	0,0
			Mottaker	3201/17/456/0/2	0,0
			Mottaker	3201/17/456/0/3	0,0
			Mottaker	3201/17/456/0/4	0,0
			Mottaker	3201/17/456/0/5	0,0
			Mottaker	3201/17/456/0/6	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/17/456	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/17/456/0/1	0,0
			Mottaker	3201/17/456/0/2	0,0
			Mottaker	3201/17/456/0/3	0,0
			Mottaker	3201/17/456/0/4	0,0
			Mottaker	3201/17/456/0/5	0,0
			Mottaker	3201/17/456/0/6	0,0
Seksjonering	Forretning:	01.04.1987	Avgiver	3201/17/456	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/17/456/0/4	0,0

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 456, Seksjonsnummer 4 i 3201 BÆRUM kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 507,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

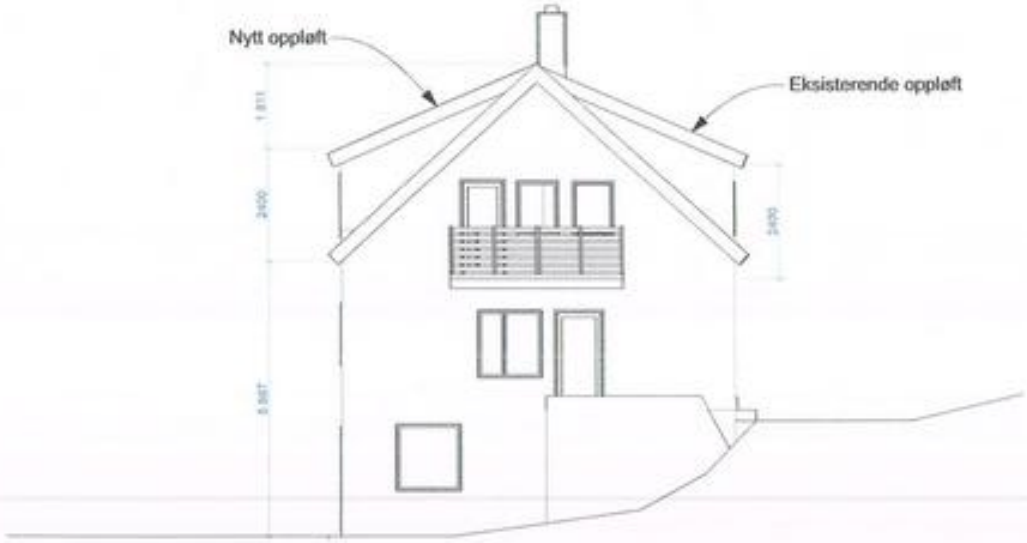
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 939,09	589 961,03	35,67m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 908,10	589 978,70	16,36m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 894,57	589 969,51	53,93m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 924,97	589 924,96	17,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 938,16	589 935,98	9,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 946,30	589 941,37	12,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 957,04	589 947,44	11,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 948,09	589 954,21	0,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 643 947,66	589 953,79	7,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 643 941,96	589 958,36	2,52m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 643 940,21	589 960,18	1,41m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



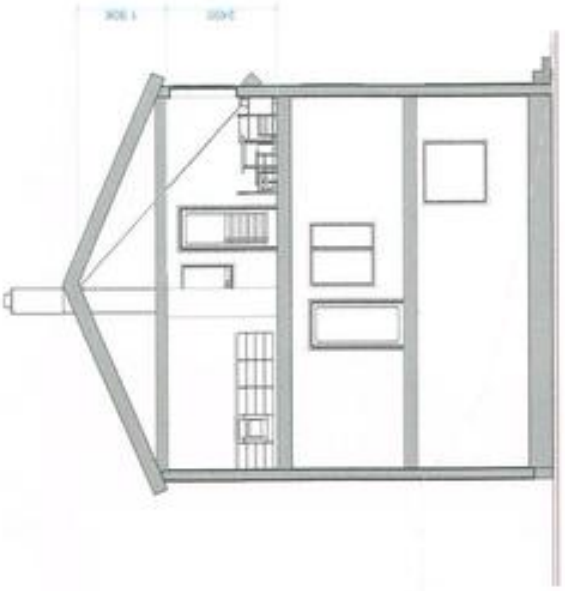


Vedlegg E-1

Prosjekt: Jarmyrveien 59 1356 Jar Gnrlbnr: 179/56	
Tiltakshaver: Markus Braskerud	
Oppløft av tak	
Tegning: Fasader	Målestokk: 1:100@A3

VEDLEGG E-2

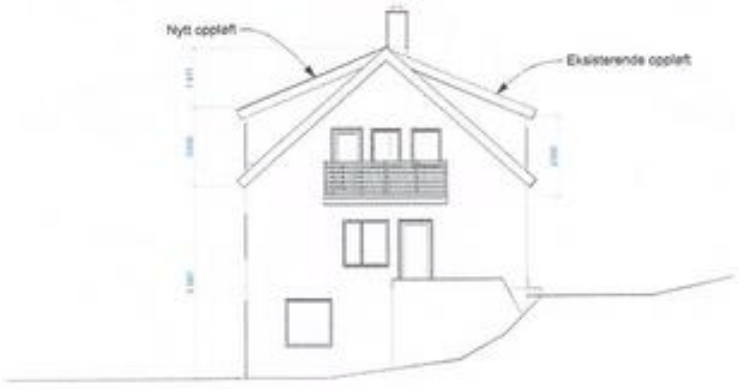
Prosjekt: Jarmyrveien 59 1356 Jar Gnr/bnr: 17/456		
Ansvarlig: Marius Bråskrud		
Opplett av tak		
Tegning: Plan/Snitt	Målestokk: 1:100/A3	





VEDLEGG E-3





Jarmyrveien 59

Nabolaget Underhaugsveien/Jarmyra - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Grav skole (1-7 kl.)	481 elever, 23 klasser	10 min / 0.8 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl...	196 elever, 10 klasser	15 min / 1.2 km
Stabekk skole (1-7 kl.)	497 elever, 22 klasser	17 min / 1.5 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	410 elever, 28 klasser	9 min / 0.8 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.)	270 elever, 17 klasser	20 min / 1.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum		20 min
Oslo International School	90 elever	22 min / 2 km

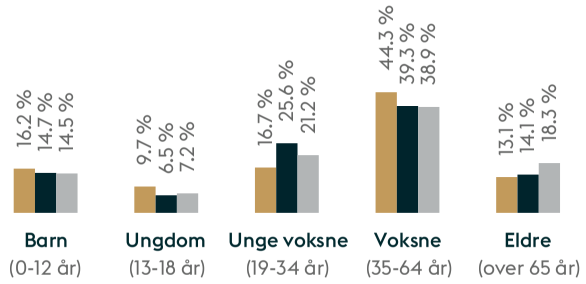
Offentlig transport

Ringstabekk	Linje 1, 2, 3, 5	8 min / 0.7 km
Parksvingen	Linje 212	9 min / 0.7 km
Sollerud	Linje 13	5 min / 2.8 km
Stabekk stasjon	Linje L1, L2, R21	6 min / 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min / 11.1 km

Barnehager

Jar idrettsbarnehage (1-5 år)	95 barn	4 min / 0.3 km
Jar Fus barnehage (1-5 år)	57 barn	8 min / 0.7 km
Østheim barnehage (2-5 år)	35 barn	9 min / 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Underhaugsveien/Jarmyra	1 938	746
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Jarmyra idrettspark	6 min
Ringstadbekkhallen - flerbruks...	9 min
SATS Bekkestua Stasjon	18 min
SATS Bekkestua	17 min

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 86/100



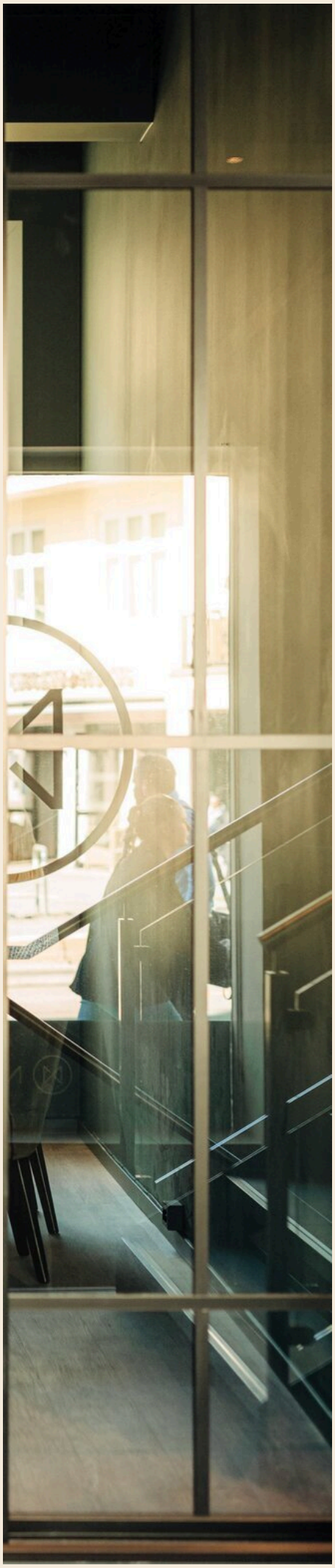
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0189/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jarmyrveien 59 1358 JAR
Matrikkel: Gnr 17, bnr 456, snr 4 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eystein Garathun Næss
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623



Janne Jæger-Amland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bærum
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: