NORDVIK

Jarmyrveien 27

3 soverom | 154 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Jarmyrveien 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
31	Nabolagsprofil
32	Om boligen
44	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.02.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og lekker funkisbolig med stor takterrasse og fine uteplasser - 2 p-plasser - Barnevennlig tun - Solrikt og luftig

Prisantydning	**12 500 000,-**
Totalpris	**12 500 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 000,-**
BRA-i	**154 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2009**
Eierform	**Eierseksjon**

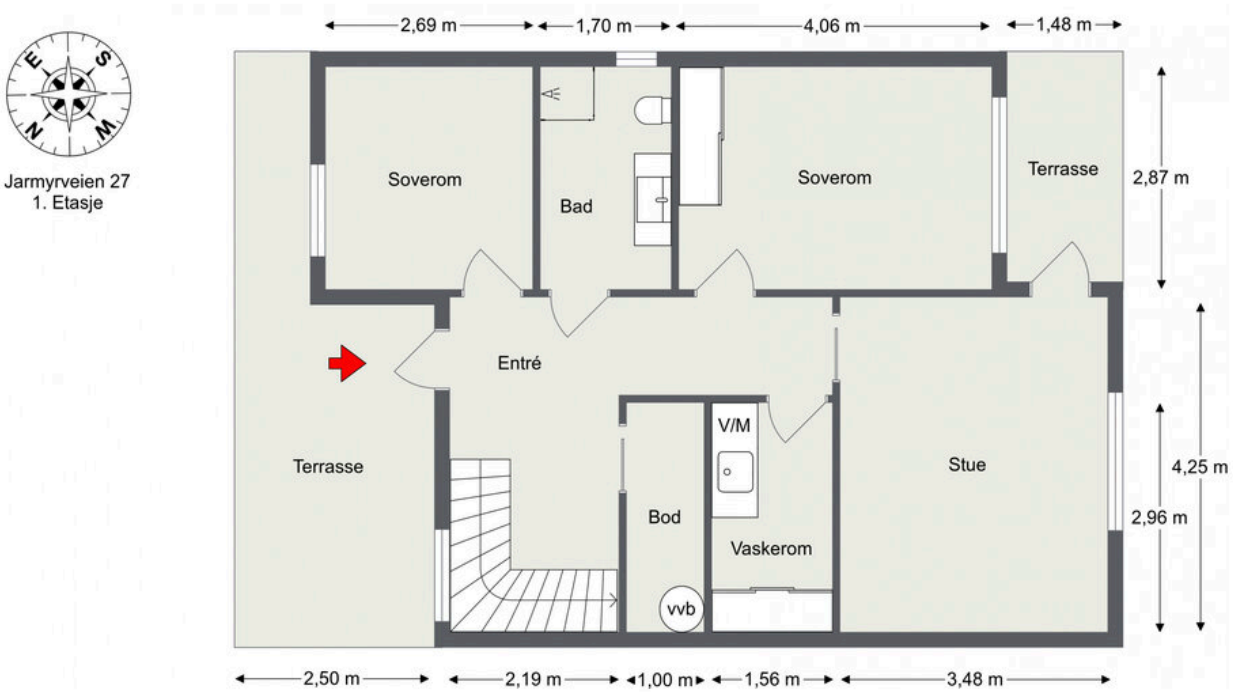
Kort fortalt

Velkommen til ditt nye hjem i Jarmyrveien 27 - En meget tiltalende og innholdsrik familiebolig med gode lys- og solforhold, samt barnevennlig beliggenhet. Flott takterrasse med utsikt mot idylliske Jarmyra. Boligen har gjennomgående god standard - Her kan du flytte rett inn!

Fremstående kvaliteter:
God og familievennlig planløsning
Store vindusflater som gir gode lysforhold
Flott hovedetasje med stor stue- og kjøkken i åpen løsning
Flott takterrasse, balkong og hage
Gode solforhold
Nydelig utsikt fra takterrasse
3/4 gode soverom
2 bad + vaskerom
Gasspeis i stuen
2 p-plasser i garasjeanlegg
Innvendig bod + sportsbod
Trygge og gode oppvekstsvilkår for barn
Grønne fellesarealer i et bilfritt område'
Flotte friområder rett utenfor døren
Nærhet til barnehager, skoler, off.komm m.m

Planløsning

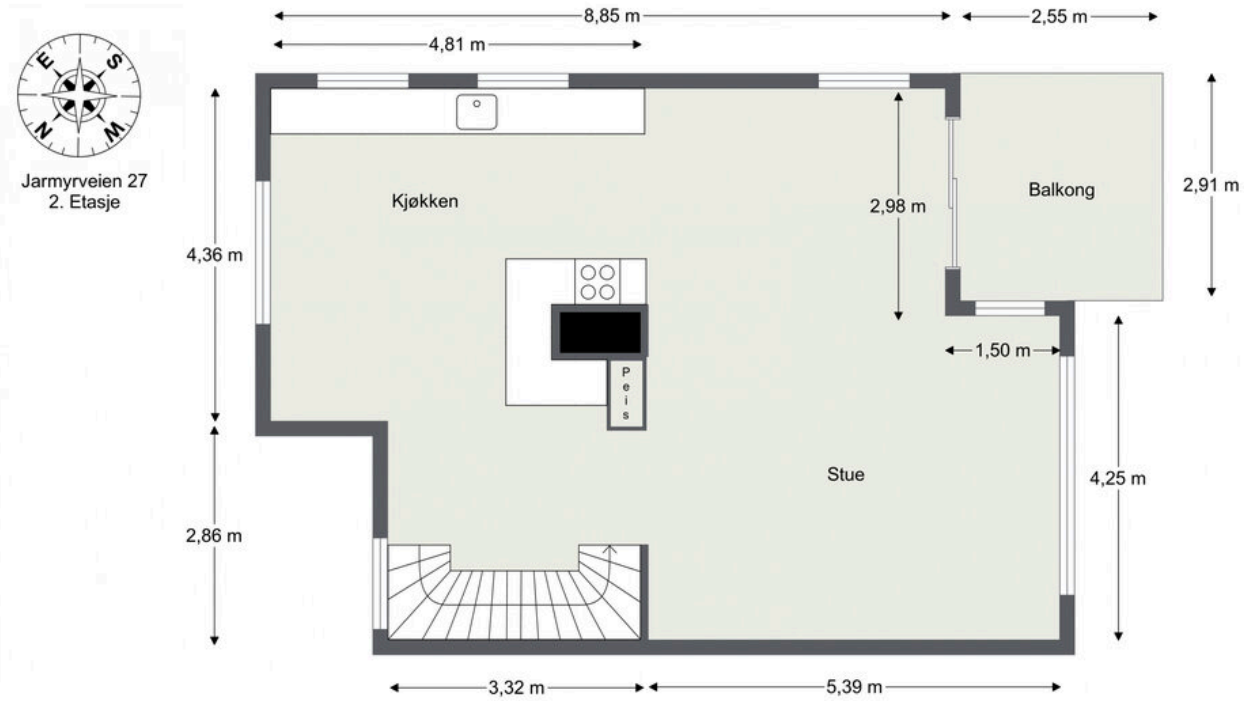
1. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Planløsning

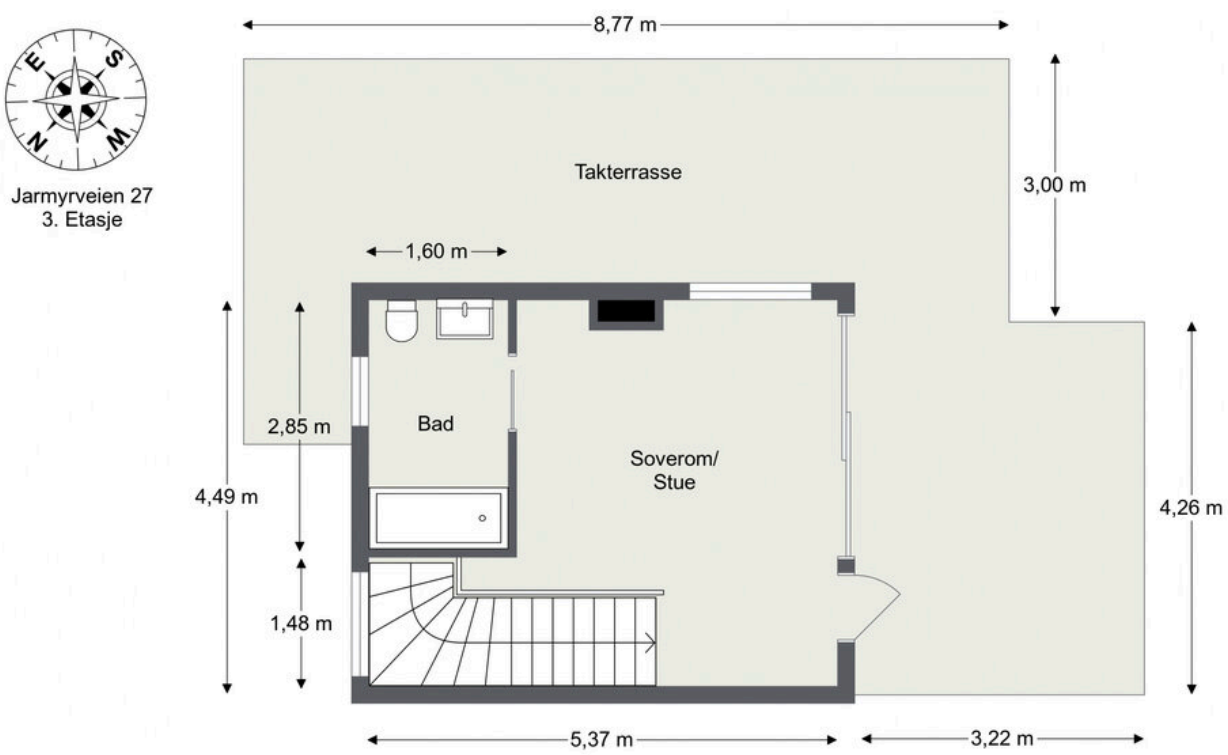
2. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 24 kvm
Total BRA: 24 kvm



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.






















































Miele














weber























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/nabolaget





Jarmyrveien 27

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	13 min 1 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl... 196 elever, 10 klasser	17 min 1.4 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	11 min 1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	23 min 1.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	23 min
Oslo International School 90 elever	5 min 2.3 km

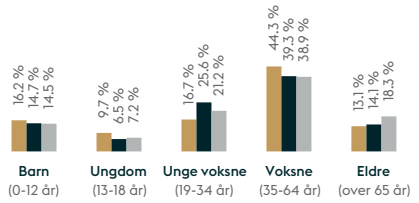
Offentlig transport

Jar Linje 1, 2, 3, 5	9 min 0.8 km
Jar bru Linje 140, 140E, 140N	10 min 0.9 km
Sollerud Linje 13	6 min 2.8 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	8 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.8 km

Barnehager

Jar idrettsbarnehage (1-5 år) 95 barn	3 min 0.3 km
Jar Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 0.7 km
Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	11 min 0.9 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	3 min
Ringstadbekkhallen - flerbruks...	12 min
SATS Bekkestua	20 min
GYM Bekkestua	20 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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0003/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jarmyrveien 27, 1358 JAR
Gnr 20, bnr 240, snr 12 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Ali Jourabchi
Anna Magdalena Herén

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
333 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 813 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 833 580,- (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
2009

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 154 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 159 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Gang, bod under trapp, vaskerom, bad, stue og to soverom.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 17 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Stue, spisestue og kjøkken
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 7 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 24 kvm. Soverom og bad
Total BRA: 24 kvm.
TBA: 38 kvm.

Garasje/uthus
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i garasje
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Eiendommen ligger i et meget barnevennlig og attraktivt boligområde. Det er gode lys - og solforhold på eiendommen, og flere fine steder å oppholde seg på eiendommen. Her har du muligheten til å bo i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt med kort vei til "alt". Her har du bl.a. flotte tur- trenings og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, og kort vei til butikker og Bekkestua sentrum. Nabolaget har en rolig og familievennlig atmosfære, med god infrastruktur og nærheten til Jar stasjon som gir rask forbindelse til Oslo sentrum. Den naturskjønne beliggenheten kombinert med høy livskvalitet, gode skole- og barnehagetilbud, samt kort vei til både handel og kollektivtransport, gjør området attraktivt for alle generasjoner.

Eiendommen er fra 2009, og har gjennomgående god standard. Boligen har lite slitasje og fremstår i god stand.

Boligen fremstår meget innbydende og delikat, og er et hyggelig og flott hjem du kan flytte rett inn i!

Boligen har en familievennlig og god planløsning over 3 plan. 1. etasje inneholder en romslig entré/gang, to gode soverom, stue (alternativt soverom) med utgang terrasse, bad, vaskerom og innvendig bod. Mulighet for å gjøre om til en hybeldel her. I 2. etasje finnes en stor stue i delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Peis og kjøkkenøy gir en fin, naturlig romdeler. Store vindusflater sikrer godt med lys, og fin utsikt over nærområdet. Utgang til balkong med plass til spisebord og grill. 3. etasje inneholder et stort hovedsoverom (alternativt loftstue) samt et flott bad. Utgang til takterrasse på ca. 40 kvm, med gode utsikts og solforhold.

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt, med skjermede, solrike uteplasser. Pent opparbeidet inngangsparti med overbygg over inngangsdør. Utgang til overbygget terrasse fra stue i i 1.etasje, med videre tilgang til hage og fellesareal. Fra kjøkken/stue i 2. etasje er det utgang til balkong med plass til spisebord, grill e.l. Markise gir god solskjerming her. Fra soverom/stue i 3. etasje er det utgang til den store sydvestvendte takterrassen via stor skyvedør. Takterrassen har god plass til spisebord, solstoler, sofagruppe, blomster og planter e.l. Usjenert og fint, med gode solforhold og nydelig utsikt mot grønne, frodige Jarmyra.

Boligen strekker seg over 3 plan, og inneholder:

1. etasje:
- Entré/gang
- 2 soverom
- Stue/soverom
- Bad
- Vaskerom
- Bod
- Terrasse

2. etasje
- Stue
- Kjøkken
- Balkong

3. etasje:
- Hovedsoverom/stue
- Bad
- Takterrasse

Boligen disponerer 2 parkeringsplasser + sportsbod i felles underjordisk garasjeanlegg. Elbillader installert på den ene parkeringsplassen.

Standard
Eiendommen er ny fra 2009, og har gjennomgående god standard. Boligen har lite slitasje og fremstår i god stand.

Boligen rom for rom:
- 1. etasje -
Entré/gang:
Lys og romslig entré/gang som gir et godt førsteinntrykk av boligen. God plass til en kommode, evt. henge opp jakker og sette fra seg sko. Direkte tilgang til praktisk bod med garderobeløsning. Lyse malte flater, fliser på gulv med varmekabler. Downlights i himling.

Soverom:
Boligen har 2/3 soverom i 1. etasje, samt stort hovedsoverom i 3. etasje. Soverommene i 1. etasje er av god størrelse, med plass til seng skap, skrivebord e.l. Det er montert rullgardiner på vinduene. Lyse malte flater, parkett på gulv.

Stue:
Stor og fin stue, benyttes i dag som soverom. God plass til dobbeltseng, skap m.m. eller sofagruppe og TV. Det er rikelig med store vindusflater, samt utgang via verandadør til uteplass og gressplen. Lyse malte flater, fliser på gulv.

Bad:
Meget lekkert bad av god størrelse. Pene mørke og lyse fliser på vegger og gulv, samt mosaikkfliser på gulv i dusjsone. Badet er innredet med servant i innredning med 2 skuffer, samt benkeplate. Speil med belysning over. Vegghengt toalett. Dusj med innfellbare glassdører. Det er naturlig avtrekk fra rommet. Det ble foretatt kontroll av vegg inn mot dusj fra inspeksjonsluke på soverom, uten å påvise unormale fuktutslag. Varmekabler i gulv.

Vaskerom:
Lyst og praktisk vaskerom av god størrelse. Lyse fliser på vegger og gulv. Vaskerommet har innredning med utslagsvask og skapplass i underskap, samt flere høyskap. Opplegg for vaskesøyle med plass til vaskemaskin og tørketrommel. Det er klargjort med sisterne for veggmontert wc og røropplegg til dusj i rommet. Det er naturlig avtrekk fra rommet. Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot vaskerommet fra hall, uten å påvise unormale fuktutslag. Varmekabler i gulv.

Innvendig bod:
Praktisk innvendig bod med god garderobeplass. Oppheng til jakker, samt plass til skohyller. Varmtvannsbereder er også plassert her. Lyse malte flater, fliser på gulv med varmekabler.

- 2. etasje -
Stue:
Lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til spisebord, sofagruppe, TV-benk, bokhyller, lenestol e.l. I stuen er det rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys, samt gir fin utsikt over nærområdet. Utgang til den hyggelige balkongen via skyvedør. Flott gasspeis gir god varme på kalde dager, og skaper en lun og hyggelig stemning. Lyse malte flater, parkett på gulv.

Kjøkken:
Moderne og flott kjøkken med innredning langs to av

veggene, samt en stor kjøkkenøy. Kjøkkenøyen henger sammen med gasspeisen, og gir en naturlig og fin romdeler mellom kjøkken og stue. Hyggelig sitteplass ved kjøkkenøyen, samt plass til frokostbord. Rikelig med vindusflater gir godt med lys, og skaper en god stemning i rommet.

Kjøkkeninnredning med hvite grepsfrie fronter, heltre benkeplate med underlimt vask og blandebatteri. Vinduer mellom benk- og overskap gir rikelig med lys inn. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med både benk- og skap/skuffeplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, herunder komfyr, dampovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Avtrekksvifte med avtrekk ut. Lyse malte flater, parkett på gulv. Downlights i himling.

- 3. etasje -
Soverom/stue:
Meget luftig og lyst hovedsoverom, som alternativt kan benyttes som loftstue. Plass til dobbeltseng og nattbord, samt innredet med flere garderobeskap. Tilgang til eget bad, samt utgang via skyvedør til den flotte takterrassen. Det er montert rullgardiner på vinduene. Lyse malte flater, parkett på gulv.

Bad:
Flott bad av god størrelse. Lyse, delikate fliser på vegger og gulv. Badet er innredet med servant på innredning med hyller under. Speilskap over servant. Vegghengt toalett. Badekar med dusjløsning og glassvegg. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det ble foretatt inspeksjon av vegg mot bad fra hulltaking i stue, uten å påvise unormale fuktutslag. Varmekabler i gulv.

Parkering
Boligen disponerer 2 parkeringsplasser + sportsbod i felles underjordisk garasjeanlegg. Elbillader installert på den ene parkeringsplassen.

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: Plumber from Jartek AS installed a new sink in the top floor bathroom WB REHAB
OG INTERIOR AS did some silicon work.

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: WB REHAB OG INTERIOR AS repaired some rotten panels in 2025 and back in 2023 (I cant remember exactly when) Before 2014 there was some water leaks in the garage ceiling which was fixed by the developer of Jarhagen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I did not keep the records. The fitting of the EL charging station in the garage was done a few years ago by a licensed electrician but I did not keep the receipt.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida and Lysteknikk Elektroentreprenør AS. I do not have the dates.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baerum Kommune reconnected the sewer system and upgraded the pipes.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? The Sameiet organized a Radon test for all the units. The test
was negative.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: The snow and rain water that cars bring in can collect in the garage. The storage unit in the garage therefore should not
be used to store organic materials and be kept ventilated.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Before the works done by the Baerum Kommune, the main sewage line had to be cleaned on an annual basis by the kommune. Baerum kommune permanently fixed the issue as part of their Jarmyra project.

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.
Ja. Beskriv: Wasps nest under the boards in the roof terrace which we removed ourselves. Ants in the front of the house by the long
windows caused some damage. The wall was renewed and the ants removed by the builder (WB Rehab AS.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Beskriv: Some of the neighbours with windows facing the dog park are taking collective action against Baerum

Kommune.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

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 evt. 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:

Bolig fundamentert på støpt såle, yttervegger i treverk med trepanel og plater på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 2 og 3-lags glass, malte dører og flatt tak tekket med folie.
Bolig med normal standard. Boligen er påkostet med bl.a. deler av kledning, diverse reparasjoner m.m.

Det er original taktekking, deler av kledning, vinduer og dører, elanlegg, røropplegg, våtrom, kjøkken med hvitevarer, trapper, terrasser, gasspeis m.m.

Bygningsdeler som har fått TG2- Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Taktekking
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
· Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utvendig > Nedløp og beslag
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Konsekvens/tiltak
· Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes

Utvendig > Vinduer
Konsekvens/tiltak
· Vedlikehold/overflatebehenandling kan vurderes.
Barnesikring bør monteres i 2. etasje

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
· Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Innvendig > Overflater
Konsekvens/tiltak
· Utbedringer kan vurderes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Konsekvens/tiltak
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Innvendige trapper
Konsekvens/tiltak
· Utbedringer kan vurderes.

Innvendig > Innvendige dører
Konsekvens/tiltak
· Vedlikehold kan vurderes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer av rustdannelser kan vurderes.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold > Terrengforhold
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv
Konsekvens/tiltak
· Påviste skader må utbedres

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon
Konsekvens/tiltak
· Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Konsekvens/tiltak
· Det må gjøres tiltak for å lukke avviket

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Konsekvens/tiltak
· Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Konsekvens/tiltak
· Utbedringer kan vurderes.

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas utbedring av fallforhold

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Se for øvrig liste under "løsøre og tilbehør"
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Vaskemaskin

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Kjøleskap
- fryser
- Ovn
- Dampovn
- Tørketrommel

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Varmekabler på badene og vaskerommet, samt i flere av rommene i 1.etasje. Gasspeis i 2.etasje.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha hatt et strømforbruk på ca. 23 438 kWh i 2025. 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 3 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgifter inkluderer:
- Internett og kabel-TV fra Telenor
- Forsikring og elektrisitet i garasjeanlegg
- Strøm fellesområder
- Snømåking/feiing

Kommunale avgifter
Kr 19 640,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025
Avløp 7 973,10 kr
Renovasjon 4 845,48 kr
Vann 6 822,00 kr
Sum 19 640,58 kr

Prognose inneværende år:
3B - Blokk og fellesløsninger 4845.44 kr
Vann etter areal - 6 248,84 kr
Avløp etter areal 7 106,45 kr

Sum 18 200,73 kr

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett inkl. i fellesutgifter per måned.
- Gass til gasspeis (bruker ca. 4 gassbeholdere i året, til ca. kr. 350 per beholder)
- Årlig bygningsforsikring etter egen avtale.
- Innboforsikring etter egen avtale
- Kommunale avgifter, se eget pkt.
- Fellesutgifter til sameiet, se eget pkt.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 012 381,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 731 973,- 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 p.t. tilknyttet Telenor via en kollektiv avtale i sameiet.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Jarhagen, orgnr. 995114755

Om sameiet
Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Jarhagen (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen: gnr. 20 bnr. 240 i Bærum, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen). Sameiet består av 12 boligsseksjoner i henhold til tingslyst seksjoneringsbegjæring. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til del av fellesareal slik dette er definert i bilag 2 til vedtektene.

Styregodkjennelse
Erverv av seksjon må meldes til Sameiets styre for registrering, ref. vedtektene §2.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 49 160,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fra sameiets årsberetning:
- Strømkostnadene har vært stabile gjennom hele året viser og det er en stor nedgang etter at vi fikk fikset feilen med bryteren til varmekablene utenfor innkjøringen til garasjen og skiftet ut lamper til nye med LED-lys.
- Utgifter til snømåking, feiing og vask av garasje har blitt en del dyrere enn budsjettert. Styret ser på muligheten til at vi feier selv våren 2026 eller om vi finner en leverandør som er noe rimeligere.
- Det er ellers ubetydelige avvik mellom budsjett og faktisk kostnad på de øvrige områder. I sum ender vi opp med et positivt resultat i 2024 på 156.981 kr, mens det var budsjettert med å gå i balanse.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad to ganger i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 80902965

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 670 kvm (Eiertomt)
Tomten er seksjonert og er bebygd med tilsvarende småhusbebyggelse fra samme tidsperiode.
Fellesarealene er opparbeidet med gressplener og stedlige vekster. Et felles garasjeanlegg er etablert med adkomst under/ved Jarmyrveien 31.

Adkomst
Adkomst til Jarmyrveien fra Bærumsveien. Se vedlagte kartskisse. Det vil bli skiltet ved Nordvik visningsskilter ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde på Jar. Her bor du i rolige og

naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt i randsonen mot Oslo, med kort vei til "alt". Dette er den perfekte beliggenhet for enhver barnefamilie, med nærhet til skoler, barnehager, marka og en rekke servicetilbud.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes et rikt utvalg av fritidsaktiviteter med blant annet Jar isforum med hockey, curling og isdans. Fra boligen er det kort vei til idylliske Jarmyra hvor du finner flotte turområder, løpetraseer, treningspark med apparater og kunstgressbane. Dette er nærmiljøets grønne lunge, som blir flittig brukt av alle aldersgrupper. Kort vei til Lysakerelven som byr på idylliske turstier og flere badekulper langs elven som lokalbefolkningen vet å sette pris på. Det er kort vei til Bekkestua, som byr på svømmehall, håndballhall, fotballbaner, treningssenter, Bekkestua arena m.m. Kort vei også til flere ridesentre og tennisbaner. For golfentusiasten ligger både Grini og Haga golfbaner i nærområdet. Det er ellers kort vei til sjøen med bl.a. Sollerudstranda, Storøyodden badeplass på Fornebu eller Kalvøya/Kadettangen i Sandvika. Om sommeren kan man ta turen opp til Østernvann hvor det er fine bademuligheter, eller følge veien videre opp til Brunkollen hvor de serverer sine kjente skoleboller. Fra eiendommen er det kun en kort kjøretur til Bærumsmarka, som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter. Her kan nevnes Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, allidrett, fotball m.m. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint.

Servicetilbud:
Som nærmeste matbutikk finner man Meny i Jarhuset. Jarhuset har i tillegg blomsterbutikk, apotek, frisør, tannlege og Brødbakerne. Bakeriet har søndagsåpent og er et naturlig møtested for områdets beboere. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Bekkestua. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. nye Bekkestua senter. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, Sats, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege og mye mer. Det har vært stor utvikling på Bekkestua i de senere år, uten at stedet har mistet sitt "småby" preg. Bekkestua sentrum fremstår som et trivelig og moderne sentrum som er godt tilrettelagt for både unge og eldre. Ønsker man ytterligere tilbud ligger Sandvika Storsenter og populære CC Vest på Lilleaker kun en kort kjøretur fra boligen.

Skoler og barnehager:
Boligen sogner til Grav barneskole, og Bekkestua ungdomsskole. Det er ellers en rekke tilbud i nærområdet, med bl.a. steinerskolen på Grav, den internasjonale skolen på Bekkestua, Norges Toppidrettsgymnas, samt de videregående skolene Nadderud og Stabekk. Det er kort vei til flere barnehager bl.a Læringsverkstedet Jar Idrettsbarnehage, Østheim barnehage m.fl.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane på Jar stasjon, ca. 8 min. gange fra boligen. På Jar stasjon har du T-bane linje 3 i retning Oslo/Kolås. T-banen bruker kun 16 min til Nationaltheatret. Kort vei til Bekkestua og Lysaker. Bekkestua og Lysaker er for øvrig knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med T-bane og busslinjer til de fleste steder i Bærum. Nærmeste bussholdeplasser er, "Jar Bru", med buss 140 som bruker ca. 4 min til Lysaker og 7 min til Skøyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.03.2013.

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.

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av boligen og dagens bruk, med mindre unntak:
Badet i 3.etasje er større enn opprinnelig tegnet og døråpningen er flyttet. Det var originalt tegnet inn en terrassedør på
badet, men denne er erstattet med et vindu.
Døråpningen inn til boden i 1.etasje har blitt flyttet.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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, samt privat vei som eies av sameiet og naboer i fellesskap.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id 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 3 670 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 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 254 m
Formål Felles avkjørsel
Delareal 27 m
Formål Gang-/sykkelvei
Feltnavn GS1

Id 2006020
Navn BÆRUMSVEIEN 134 OG 136 E
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2007
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9306/2006020.pdf
Delarealer Delareal 3 389 m
Formål Blokkbebyggelse

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

3201/20/240/12:
07.05.1966 - Dokumentnr: 302699 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggegrense
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1969 - Dokumentnr: 307312 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1969 - Dokumentnr: 307506 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1970 - Dokumentnr: 305115 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1971 - Dokumentnr: 303245 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1987 - Dokumentnr: 11879 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:169
Rett for tilgang til vedlikehold av vegg mot d.e.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2008 - Dokumentnr: 309273 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om adkomst for ettersyn, vedlikehold og reparasjon for ledningsanlegg.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2009 - Dokumentnr: 763788 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2019 - Dokumentnr: 1535692 - 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

21.11.2007 - Dokumentnr: 954282 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 170/1935

01.01.2020 - Dokumentnr: 183600 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:20 Bnr:240 Snr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 39674 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:20 Bnr:240 Snr:12

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.

Det foreligger en tidligere tilstandsrapport på eiendommen, fra høsten 2025. Det ble i etterkant av denne rapporten gjort en del utbedringer i boligen, og selger innhentet derfor en ny takstmann/tilstandsrapport, da tidligere takstmann har sluttet. Interessenter som ønsker å se den tidligere rapporten kan kontakte megler.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. 112 500,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr, ca. 6.570 dersom forretningsfører kr. 0,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. 5.400 dersom forretningsfører kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca.(dag, drone + kveld) (faktureres selger direkte) kr. 13 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (faktureres selger direkte) kr. 23 500,-

Samlet skal selger betale kr. 219 190,- 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 23. februar 2026

Megler
Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler 2
Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

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.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Jarmyrveien 27, 1358 JAR
BÆRUM kommune
gnr. 20, bnr. 240, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 22.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2146 **Referansenummer:** FY5759

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert på støpt såle, yttervegger i treverk med trepanel og plater på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 2 og 3-lags glass, malte dører og flatt tak tekket med folie.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet med bl.a. deler av kledning, diverse reparasjoner m.m.

Det er original taktekking, deler av kledning, vinduer og dører, el-anlegg, røropplegg, våtrom, kjøkken med hvitevarer, trapper, terrasser, gasspeis m.m.

Tomannsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Det er taktekking av folie fra byggeåret.
Det er beslag m.m. fra byggeåret.
Det er trevegger med liggende kledning og plater. Det er skiftet ut deler av panel på fasader.
Flatt tak med antatte tresperrer og undertak av plater. Alt fra byggeåret.
Det er originale vinduer med 2 og 3 lags glass i boligen.
Det er originale dører. Ytterdør med glass, terrassedører med glass og skyvedører til terrasser med glass. Normal elde og slitasje.
Det er fliselagt terrasse ved inngangspartiet. Det er fliselagt terrasse ut fra soverom i 1 etasje. Det er terrasse i treverk ut fra stue/kjøkken. Det er takterrasse ut fra stue og bad i 3 etasje.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med fliser og parkettgulv. Vegger med fliser og malte flater. Malte himlinger.
Etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er original gasspeis med fjernkontrollstyring i stue/kjøkken.
Gasstank er plassert på takterrasse.
Det er original innvendig tretrapp i eik i boligen.
Innvendige malte dører fra byggeåret.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1 etasje
Fliselagt bad fra byggeåret med veggmontert wc, servant og dusj.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning med helte benkeplate i rommet. Dusjdører er i glass.
Det er naturlig avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt kontroll av vegg inn mot dusj fra inspeksjonsluke på soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Vaskerom
Fliselagt vaskerom fra byggeåret med opplegg til vaskemaskin og oppvaskkum. Det er klargjort med sisterne for veggmontert wc og røropplegg til dusj i rommet. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.
Fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning i rommet.
Det er naturlig avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot vaskerommet fra hall, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad i 2 etasje.
Fliselagt bad fra byggeåret med veggmontert wc, servant og badekar. Det er nyere servant på baderommet. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.
Fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Plastaluk med udokumentert utførelse på membran. Det er synlig membran ved sluk og ved dørterskel.
Det er fliselagt innredning i rommet. Det er dusjvegg i glass på badekar.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt inspeksjon av vegg mot bad fra hulltaking i stue, uten å påvise unormale fuktutslag .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med glatte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, oppvaskmaskin, microovn og induksjonstopp.
Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra byggeåret i boligen. Det er koblingsskap til røropplegg i hall, og på bad i 3 etasje.
Det er avløpsrør av plast fra byggeåret i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, og bad i 3 etasje, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger i boligen.
Det er bereder på 200 liter fra byggeåret, plassert under trapp i 1 etasje. Det er montert lekkasjevarsler på gulv ved bereder. Det er sluk i rommet med bereder, men det er ingen tetting med membran rundt sluket, eller fall til sluk.
Det er el-anlegg fra byggeåret med automatsikringer i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er drenerende masser fra byggeåret rundt/under boligen.
Boligen er fundamenter med støpt såle fra byggeåret.
Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.
Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

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

Det mangler håndløper på innvendig trapp. Det er for lavt rekkverk på innvendig trapp. Det er for lavt rekkverk på terrasse i 3 etasje.
Det er det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

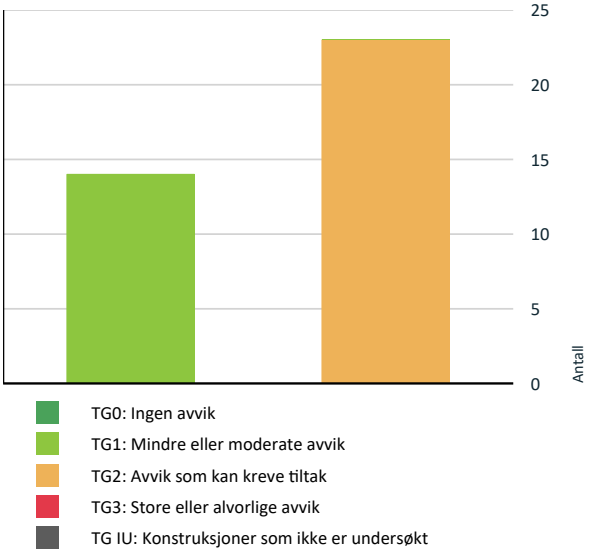
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2009

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er taktekking av folie fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det var ikke mulig å vurdere taktekkingen, grunnet snødekt tak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er beslag m.m. fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Det er trevegger med liggende kledning og plater. Det er skiftet ut deler av panel på fasader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak med antatte tresperrer og undertak av plater. Alt fra byggeåret.

TG 2 Vinduer

Det er originale vinduer med 2 og 3 lags glass i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på vinduer, det er vinduer uten barnesikring i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold/overflatebehenandling kan vurderes. Barnesikring bør monteres.

TG 1 Dører

Det er originale dører. Ytterdør med glass, terrassedører med glass og skyvedører til terrasser med glass. Normal elde og slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er fliselagt terrasse ved inngangspartiet. Det er fliselagt terrasse ut fra soverom i 1 etasje. Det er terrasse i treverk ut fra stue/kjøkken. Det er takterrasse ut fra stue og bad i 3 etasje.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er gulv med fliser og parkettgulv. Vegger med fliser og malte flater. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis bom bak gulvfliser, og slitasje på gulv. Det er stedvis misfarging, slitasje, og forskjellig glans/farge på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er original gasspeis med fjernkontrollstyring i stue/kjøkken. Gasstank er plassert på takterrasse.

TG 2 Innvendige trapper

Det er original innvendig tretrapp i eik i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig slitasje på trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte dører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold kan vurderes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra byggeåret med veggmontert wc, servant og dusj. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er avvik:

Det er ingen synlig membran ved sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran. Membranen er ikke lagt inn bak innebygd sisterne. Ved en lekkasje fra sisterne vil vann kunne trenge inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er glatt innredning med helte benkeplate i rommet. Dusjdører er i glass.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble foretatt kontroll av vegg inn mot dusj fra inspeksjonsluke på soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Fliselagt vaskerom fra byggeåret med opplegg til vaskemaskin og oppvaskkum. Det er klargjort med sisterne for veggmontert wc og røropplegg til dusj i rommet. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er avvik:

Det er ingen synlig membran ved sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran. Membranen er ikke lagt inn bak innebygd sisterne. Ved en lekkasje fra sisterne vil vann kunne trenge inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er glatt innredning i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot vaskerommet fra hall, uten å påvise unormale fuktutslag.

3 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra byggeåret med veggmontert wc, servant og badekar. Det er nyere servant på baderommet. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.

Tilstandsrapport





3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastaluk med udokumentert utførelse på membran. Det er synlig membran ved sluk og ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran. Membranen er ikke lagt inn bak innebygd sisterne. Ved en lekkasje fra sisterne vil vann kunne trenge inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er fliselagt innredning i rommet. Det er dusjvegg i glass på badekar.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt inspeksjon av vegg mot bad fra hulltaking i stue, uten å påvise unormale fuktutslag .

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med glatte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, oppvaskmaskin, microovn og induksjonstopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig slitasje på benkeplater, og skade på kjøkkenfront.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra byggeåret i boligen. Det er koblingsskap til røropplegg i hall, og på bad i 3 etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Det er noe rustdannelser i bunnen av rørskap i 1 etasje.

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

Utbedringer av rustdannelser kan vurderes.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, og bad i 3 etasje, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Det er bereder på 200 liter fra byggeåret, plassert under trapp i 1 etasje. Det er montert lekkasjevarsler på gulv ved bereder. Det er sluk i rommet med bereder, men det er ingen tetting med membran rundt sluket, eller fall til sluk.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er el-anlegg fra byggeåret med automatsikringer i boligen.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ingen samsvarserklæring på el-anlegget.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er drenerende masser fra byggeåret rundt/under boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamenter med støpt såle fra byggeåret.

TG 2 Terrengforhold

Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det mangler håndløper på innvendig trapp. Det er for lavt rekkverk på innvendig trapp. Det er for lavt rekkverk på terrasse i 3 etasje. Det er det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		5		5	
1 Etasje	64			64	17
2 Etasje	66			66	7
3 Etasje	24			24	38
SUM	**154**	**5**			**62**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1 Etasje	Hall, soverom, soverom 2, bad, vaskerom		
2 Etasje	Stue/kjøkken		
3 Etasje	Stue, bad		

Kommentar

I tillegg: 2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, med en ladeboks til el-bil.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er skiftet deler av

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Ali Jourabchi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	240		12		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jarmyrveien 27

Hjemmelshaver
Jourabchi Ali, Herén Anna Magdalena

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Jarmyra.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har gode lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Felles privat stikkvei opp til eiendommene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. asfalt, plen m.m.
Bruksrett til tomt med plen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FY5759

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jourabchi, Ali	9578-5999-4-1408029	2026-02-19 21:11:01
Herèn, Anna Magdalena	9578-5998-4-3143505	2026-02-19 21:07:58

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
19. feb. 2026

Oppdragsnummer
56-0003/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jarmyrveien 27, 1358 JAR

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Ali Jourabchi, Anna Magdalena Herén

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. januar 2010

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: 94290752
Forsikret i: Gjensidige

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: Plumber from Jartek AS installed a new sink in the top floor bathroom WB REHAB OG INTERIOR AS did some silicon work

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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: WB REHAB OG INTERIOR AS repaired some rotten panels in 2025 and back in 2023 (I cant remember exactly when) Before 2014 there was some water leaks in the garage ceiling which was fixed by the developer of Jarhagen.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I did not keep the records. the fitting of the EL charging station in the garage was done a few years ago by a licensed electrician but I did not keep the receipt

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida and Lysteknikk Elektroentreprenør AS I do not have the dates

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baerum Kommune reconnected the sewer system and upgraded the pipes

---

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.?

Nei

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? the Sameiet organized a Radon test for all the units. The test was negative.

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: The snow and rain water that cars bring in can collect in the garage. The storage unit in the garage therefore should not be used to store organic materials and be kept ventilated.

---

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?

Ja

Beskriv: takts report stated that some of the rooms are not level

---

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

Ja

Beskriv: Before the works done by the Baerum Kommune, the main sewage line had to be cleaned on an annual basis by the kommune. Baerum kommune permanently fixed the issue as part of their Jarmyra project.

---

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.

Ja

Beskriv: Wasps nest under the boards in the roof terrace which we removed ourselves. Ants in the front of the house by the long windows caused some damage. the wall was renewed and the ants removed by the builder (WB Rehab AS)

---

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

Nei

---

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

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Just the takst reports coordinated with Nordvik Bolig

---

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? We got a prospectus when we bought the house that had the measurements

---

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?

Ja

Beskriv: some of the neighbours with windows facing the dog park are taking collective action against Baerum Kommune

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: 56-0003/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Herèn, Anna Magdalena	**2026-02-19**	**Jourabchi, Ali**	**2026-02-19**

Identifikasjon

bankID Herèn, Anna Magdalena

Identifikasjon

bankID Jourabchi, Ali

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Jarmyrveien 27, 1358 JAR**	
Dato for energimerking **19.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261576**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **24879143**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **240**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2009**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **154,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **154,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **155,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **154,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 761 kWh**



Jarmyrveien 27, 1358 JAR

Detaljering

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

NORDVIK

nordvikbolig.no

Sameiet Jarhagen

Jarmyrveien 39
1358 Jar

Vår ref: 56-0003/26
Bekkestua, 17.02.2026

Megleropplysninger på Jarmyrveien 27 - gnr. 20, bnr. 240, snr. 12 (Ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Ali Jourabchi	Jarmyrveien 27, 1358 Jar	06.01.1976
Anna Magdalena Herén	Jarmyrveien 27, 1358 Jar	22.02.1974

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

Navn på	SAMEIET JARHAGEN			
Styreleder	Navn: KAROLINE BREIVANG	Tlf: 90691380	E-post: kardynr@online.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr: 20	Bnr: 240	Snr:	Kommune: BÆRUM
Sameiets org.nr:	995 114 755	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Jarmyrveien 55 - Bygging av garg		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr: GJENSIDIGE			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr:		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	V/ Kjøp av enheten			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: Man kjøper selv	

NORDVIK

nordvikbolig.no

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?	§ 2 Husordensreglene sendes mail til styret: jarhagen@gmail.com senest 14 dager før overtakelse.

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 0	
Har sameiet formue? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr pr. 31.12.23. 613 660,-	Seksjonens andel formue? Kr 49.160,-

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3000,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Ila måneden	Fellesutgiftene inkluderer:	TV og internett, strøm2kontroll/felles, Aron til fellesarealer		
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:	964,-	Seksjonens renteutgifter kr:	0,-

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:

For Sameiet Jarhagen

Bærum 23/2-26
Sted, dato

Kardine D. Brevang
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 c.ringnes@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

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

Med vennlig hilsen

C. Ringnes

Camilla Ringnes
Eiendomsmegler / Partner
+47 984 92 063 / c.ringnes@nordvikbolig.no

Sameiet Jarhagen
Org. nr. 995 114 755

REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR SAMEIET JARHAGEN 2025

ONSDAG 23. APRIL KL 19:00

STED: Jarmyrveien 43, hos Karoline og Thomas

Saker:

1. Konstituering av årsmøtet

a) Åpning av årsmøte for sameiet v/styrets leder

b) Valg av møteleder og referent

c) Nedtegning av oppmøtte sameiere, godkjennelse av fullmakter

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

e) Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Regnskap for 2024

3. Styrets årsberetning

4. Valg av revisor

5. Valg av styremedlemmer og styrets leder

6. Retningslinjer for bruk av trampolinen

7: Oppgradering av uteområdet øvre plan med beplantning langs vegg mot Bærumsveien

8. Budsjett for 2025

9. Eventuelt

Jar, 23.04.2025

KQB

1

Sameiet Jarhagen
Org. nr. 995 114 755

Sak 1. Konstituering av årsmøtet

a) Åpning av årsmøtet for sameiet v/styrets leder

Årsmøtet ble åpnet av styreleder Karoline Dyhre Breivang

b) Valg av møteleder og referent

Styreleder Karoline Dyhre Breivang ble valgt til å lede møtet. Thomas Grotle ble valgt som referent.

c) Nedtegning av oppmøtte sameiere, godkjennelse av fullmakter

Følgende personer og seksjoner var til stede

27: Magdalena og Ali - fullmakt
29: Sigrid
31: Asbjørn
33: Kristian og Christine - fullmakt
35: Katja og Stein - fullmakt
37: Sølvi
39: Ikke oppmøte
41: Stig
43: Karoline og Thomas
45: Frode
47: Lena
49: Henriette - fullmakt

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

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

e) Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak: Innkalling og saksliste var rettmessig sendt ut 9 dager før årsmøtet og ble godkjent.
Det var ingen flere saker til eventuelt.

Sameiet Jarhagen
Org. nr. 995 114 755

Sak 2. Regnskap for 2024

Inn- og utbetalinger i 2024	SUM	BUD
Innbetaling fra sameiere	443 000	432 000
Sum inntekt	**443 000**	**432 000**
Løpende vedlikehold fellesarealer inkl dugnad	2 315	15 000
Forbruk strøm; lys, varme	17 603	24 000
Snøbrøyting, strøing, feiing (ute og garasje)	77 999	55 000
Skadedyrkontroll	17 440	17 500
Elektriker garasje og fellesareal	7 203	5 000
Service/utskifting av garasjeport	3 286	8 000
Annet/diverse	5 897	-
Utomhus ferdigstilling etter anleggsarbeid	26 641	35 000
SUM vedlikeholdskostnader	**158 384**	**159 500**
Kabel-TV og bredbånd	117 085	115 000
Medlemskontingent Huseiernes Landsforbund	2 130	2 200
Forsikring	14 933	17 800
Omkostninger bank	2 223	2 500
Sum øvrige driftskostnader	**136 370**	**137 500**
Sum kostnader	**294 754**	**297 000**
Renteinntekt bank - brukskonto	-	-
Renteinntekt bank - høyrentekonto	7 056	4 500
Kundeutbytte Gjensidige	1 679	1 500
Netto finansinntekt	**8 735**	**6 000**
Resultat	**156 981**	**141 000**

Innskudd bank pr 31.12.	2022	2023	2024
Høyrentekonto	167 461	88 749	247 805
Driftskonto	56 879	259 478	257 403
SUM	**224 340**	**348 227**	**505 208**

Sameiet Jarhagen
Org. nr. 995 114 755

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

Kommentarer til regnskapet for 2024:

• Månedlig innbetaling fra fellesutgifter er på 3000,- per enhet. Gjennom året ser tallene slik ut:

	Res	Bud	Avvik
Jan	29 000	36 000	-7 000
Feb	32 000	36 000	- 4 000
Mar	35 000	36 000	- 1 000
Apr	70 000	36 000	34 000
Mai	29 000	36 000	- 7 000
Jun	38 000	36 000	2 000
Jul	29 000	36 000	-7 000
Aug	43 000	36 000	7 000
Sep	32 000	36 000	-4 000
Okt	34 000	36 000	-2 000
Nov	24 000	36 000	-12 000
Des	48 000	36 000	12 000
SUM	443 000	443 000	11 000

Etter at Asbjørn lagde et enkelt regnskapssystem fra og med 2024, har det blitt enklere å følge opp avvik i innbetalingene. Men som dere ser, er det fortsatt en del oppfølging da det var avvik 12 av 12 måneder i 2024. Økonomiansvarlig og styreleder har brukt tid på å sende påminnelser, følge opp og holde oversikt over utviklingen. Styret anbefaler alle å ha månedlige autotrekk i nettbanken slik at dette tar mindre tid å følge opp.

• Grunnen til avviket på + 11 000,- er at manglende innbetalinger fra to enheter i 2023, ble innbetalt ila 2024, samt en enhet som hadde betalt for mye. Status pr. 31.12.2024 er at en enhet skylder 3000,- og en enhet har til gode 3000,-. Ellers er alle andre ajour.

• Strømkostnadene har vært stabile gjennom hele året viser og det er en stor nedgang etter at vi fikk fikset feilen med bryteren til varmekablene utenfor innkjøringen til garasjen og skiftet ut lamper til nye med LED-lys.

• Utgifter til snømåking, feiing og vask av garasje har blitt en del dyrere enn budsjettert. Styret ser på muligheten til at vi feier selv våren 2026 eller om vi finner en leverandør som er noe rimeligere. Det er vanskelig å få av all grus fra fellesplenen uten en spesialblåser. Det kan være mulig å leie en slik og at vi gjør det til en dugnadsoppgave.

• Det er ellers ubetydelige avvik mellom budsjett og faktisk kostnad på de øvrige områder. I sum ender vi opp med et positivt resultat i 2024 på 156.981 kr, mens det var budsjettert med å gå i balanse.

Vedtak: Årsmøtet godkjente regnskapet for 2024.

Sak 3. Styrets årsberetning

Styret har siden sameiermøtet 17. april 2024 bestått av:

• Styreleder: Karoline Dyhre Breivang – også økonomiansvarlig

• Styremedlem: Frode Hyldmo

• Styremedlem: Stig Torkildsen

• Styremedlem: Ali Jourabchi

Om sameiet og eiendommen

Sameiet Jarhagen er et registrert boligsameie. Sameiet består av 6 bygninger og 12 boligseksjoner i henhold til tinglyst seksjonering. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Sameiet eier tomten, gnr 20, bnr 240 i Bærum.

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

Forsikring

Felles Bygningsmasse (garasje, søppelskur, uteareal) er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer/polisenummer 80902965. Hvis sameiets forsikring er relevant ved skade/hendelse, må sameier straks melde skaden til styret og evt. Gjensidige. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer/investeringer den enkelte sameier eller sameiet i felleskap gjør i garasjen dersom dette er videreformidlet styret og forsikringsselskap. Styret gjør oppmerksom på at det er forbudt å oppbevare brann- og eksplosjonsfarlige gjenstander i garasjen. Eksempelvis må fulle gass-beholdere oppbevares utendørs. Ref. forskrift om håndtering av brannfarlig stoff av 8. juni 2008.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vårt boligsameie er omfattet av forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften). Vi er dermed pålagt å ha systematisk internkontroll

som omfatter oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser osv. Boligsameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

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

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

Styret understreker at følgende regler må følges av hver beboer:

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

* I møtet ble det også lagt til at verken el-sparkesykler eller el-sykler skal lades i garasjen om natten. Det frarådes sterkt å gjøre dette også i egen bopel om natten grunnet brannfaren.

Brannsikringsutstyr

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

Styrets arbeid siden forrige årsmøte i april 2024

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

- Fulgt opp økonomi og regnskap, herunder at alle seksjonseierne månedlig innbetaler avtalt beløp til sameiets konto for dekning av fellesutgifter. Utbetaling til leverandører er håndtert løpende.
- RF-1140 Tredjepartsopplysninger for sameiets beboere er rapportert via Altinn. Dette er en årlig rapportering av andel av sameiets eiendeler/formue og gjeld til bruk i skattemeldingen.
- Det ble gjennomført dugnad både vår og høst 2024. Styret ser det er lurt med en liten påminnelse på den nyoppstartede WhatsApp gruppen for det var enkelte som glemte høstdugnaden. Det er viktig at alle noterer seg når det er fellesaktiviteter som f.eks dugnader. Dette skaper et fellesskap. Kan man ikke delta, er det fint om man kan gi beskjed og tilby hva en kan gjøre av oppgaver på fellesområdene en annen dag.

Neste vårdugnad 14 mai.

• Avtalen om snømåking og strøing er fulgt opp og tjenestene er levert. Styret ha vært i kontakt med tjenesteleverandør i enkelte tilfeller hvor det har vært dårlig fulgt opp med tanke på strøing. De har da svart raskt på henvendelsene våre. Det er bestilt feiing av internvei, samt feiing og vasking av garasje. Feiing vil foregå 5.mai, mens vask av garasje vil bli ila mai.

26. mai blir det vask av garasjen

• Det er problemer med døren fra garasjen ut til gangvei/hage. Det må sees på en løsning her om evt denne døren skal byttes – alternativ skifte håndtak da innvendig håndtak ikke henger på lenger.

• Sameiet har avtale med Anticimex om rutinekontroll mot skadedyr. Styret mottar rapport etter gjennomførte kontroller. Det er utplassert flere kontrollpunkter utendørs og i garasjen som inneholder kjemiske midler. Disse sjekkes og etterfylles ved behov. Siste kontroll ble gjennomført 06.02.2025. Det var ingen tegn til problemer med skadedyr innvendig, men det er observert noen tegn til skadedyr utvendig. Det er derfor satt i gang observerende tiltak utvendig. Det er også observert rotter ved enkelte husstander.

Innspill fra Lena: Er rottefangerne i garasjen gått ut på datoen?

• Bærum Kommune har innført egen container for innsamling av glass- og metallemballasje (i 2024). Vi har nå innsamlingscontainerne for restavfall, matavfall, plast og papir/papp. Styret minner på at det er kun avfall av denne sort som skal kastes i fellescontainere. Annet avfall må man kjøre til gjenvinningstasjon for å kvitte seg med. Minner også om å være flinke til å brette papp når man kaster dette, da disse containerne raskt fylles opp. Er man usikker på hva som skal kastes hvor og når det tømmes søppel – sjekk gjerne ut appen «min renovasjon» og linken: Kildesortering i Bærum | Avfall og gjenvinning | Bærum kommune

Innspill under møtet:
Karoline: ISI på hjul ved Stabæk på onsdager er en praktisk løsning å benytte seg av
Asbjørn: Når man flytter inn og ut eller ved oppussing bør man ta det selv til ISI
Lena*: Husk å tråkke ned pappkartonger for å gi plass*

• Det ble ikke tilbudt service av gass peisene i desember. Dette skyldes at tidligere tjenesteleverandør ikke tilbyr denne tjenesten lenger. Styret jobber med å få en ny tilbyder på banen slik at en slik service kan bli tilbudt høsten 2025. Hver enkelt seksjon som ønsker service betaler for dette selv, men styret samordner bestilling slik at alle får service på samme dag.

• Det ble installert robotklipper på hovedgressplenen våren 2024 slik at denne blir fin og velstelt. De øvrige områder med gress er relativt små og forutsettes klippet av den enkelte sameier regelmessig.

Innspill fra Thomas under møtet: Virker den nå? Det bør deles en instruks til alle for hvordan du skal resette. Gjøre det som en dugnadsoppgave å få satt den i gang. Om ikke må vi bestille service.

• Det er tilbud om vindusvask både høst og vår. Hver enkelt seksjon betaler for dette selv ut fra ønsket omfang, men styret samordner bestilling slik at alle får utført tjenesten på samme dag. Det vil bli gjennomført vindusvasking 12. og 13.mai.

• Det er også sendt ut bredbåndsfakturaer til alle sameiet slik at de som får tilbakebetale deler eller hele beløpet fra arbeidsgiver har mottatt dette.

• Det har vært to overdragelser av enheter i sameiet i 2024 – nr 33 og 39. Styreleder har bidratt med informasjon ifm dette til eiendomsmegler og gitt informasjon til nye eiere om vedtekter, husholdingsregler etc.

• Grunnen inn til garasjen har sunket noe og det har oppstått en kant som har gjort det vanskeligere å kjøre inn i garasjen. Dette vil justeres i nær fremtid.

Vedtak: Årsmøtet tok styrets årsberetning til etterretning.

Sak 4. Valg av revisor

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

Forslag til vedtak: Asbjørn Siqveland velges som revisor for regnskapet for 2024.

Forslag vedtatt av årsmøtet

Sak 5. Valg av styremedlemmer og styrets leder

I sameiets vedtekter står det:

§ 5 Styret

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

Karoline har vært med i styret i 3 år, Frode og Stig har vært med i 2 år og Ali har vært med i 1 år. Det er ikke noe til hinder for at eksisterende styremedlemmer kan gjenvelges. Samtidig anses styrearbeid som en «plikttjeneste» som med fordel bør gå på rundgang mellom seksjonseierne slik at alle får innsikt og forståelse for hvordan sameiet fungerer, og bidrar med innsats.

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

Vedtak:

Årsmøtet valgte følgende sammensetning av styret for det kommende året:

• Karoline Dyhre Breivang	Valgt for perioden 2024 – 2026 Styreleder
• Ali Jourabchi	Valgt for perioden 2024 – 2026 Styremedlem
• Katja Eriksen	Valgt for perioden 2025 – 2027 Styremedlem
• Sigrid Ramuz Bomann-Larsen	Valgt for perioden 2025 – 2027 Styremedlem

Sak 6: Plassering og retningslinjer for bruk av trampolinen

Siden årsmøtevedtak i 2020 har trampolinen stått på den store fellesplenen, med unntak av en periode med kommunal graving.

Styret har mottatt en henvendelse fra en enhet som ønsker at det finnes en annen plassering av trampolinen. Begrunnelsen er a) opplevelse av støy ved bruk av trampolinen (i fjor, trampolinen var ikke klargjort for sesongen på innmeldte tidspunkt) og b) det har vært barn som ikke bor i sameiet på trampolinen.

Andre beboere gir uttrykk for at de ønsker at trampolinen skal bli stående der den er, og opplever at den bidrar til aktivitet og trygghet i uteområdet. Det pekes også på at familier med barn sa ja til at sandkassen på samme plen ble fjernet for å lage en steinplatting til utebordet, og at også flytting av trampolinen vil bidra til et sameie som favoriserer beboere uten barn.

Styret er selv delt i vurderingen av hvor vidt trampolinen skal bli stående der den er, eller om styret skal forsøke å finne en annen egnet plassering på en fellesplen i sameiet. Uavhengig av plassering, har styret utformet to retningslinjer for bruk som skal bidra til et godt utemiljø både for dem som ikke bruker trampolinen og dem som gjør det.

Forslag til vedtak – alternativ A:

Trampolinen skal også fremover plasseres på den store plenen.

Følgende retningslinjer gjelder for bruk av trampolinen:

- Hverdager: Unngå bruk før kl. 09.00 og etter kl. 20.00
- Helger: Unngå bruk før kl. 10.00 og etter kl. 21.00

I tillegg oppfordres foresatte til å ha jevnlig tilsyn når deres barn hopper på trampolinen - særlig ved mye aktivitet eller når barn i sameiet hopper sammen med venner som ikke bor i sameiet.

Forslag til vedtak – alternativ B:

Styret får fullmakt til å finne ny plassering på annen del av fellesarealet, i samråd med nærmeste boenheter og med utgangspunkt i hensyn til både bruksverdi og naboer.

Retningslinjene for bruk skissert for alternativ A skal også gjelde ved ny plassering.

Vedtak: Årsmøtet vedtok alternativ A - trampolinen blir stående på den store plenen
(Vedtatt med 8 stemmer for alternativ A, alternativ B fikk 2 stemmer, 1 blank stemme)

Innspill under årsmøtet: Trampolinen kan gjerne flyttes oftere rundt på gressplenen (variere plasseringen på plenen)

Sak 7: Oppgradering av uteområdet øvre plan med beplantning langs vegg mot Bærumsveien

Sameiet Jarhagen
Org. nr. 995 114 755

På årsmøtet i 2024 ble det i sak 6 gjort følgende vedtak:

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

Dette er en sak som har vært diskutert flere ganger tidligere. Saken er alltid blir skjøvet ut i tid av ulike årsaker. Det var tidligere 5 trekasser med jord og planter som stod plassert langs murveggen rett ut for inngangsdøren til hver enhet i øvre rekke. Etter årsmøtet i 2023 ble disse trekassene med planter fjernet. Vi oppfatter at selve kassene var en del av leveransen fra utbygger og hadde stått der siden byggingen av boligene var ferdig. De var blitt påført skader opp gjennom årene og så lite pene ut. I tillegg fremsto beplantningen som en trist greie; det meste var dødt og bidro på ingen måte til å gjøre det pent.

Sameierne i øvre rekke (nr 31-33-35-37-39) har fulgt opp saken og diskutert nærmere nå før årsmøtet i 2025. Vi er enige om at det vil være veldig fint om det kan avsettes penger til å få på plass en løsning for beplantning langs veggen mot Bærumsveien. Det vil være positivt både rent estetisk og også positivt miljømessig.

Det er snakk om en samlet lengde på ca 35 meter fra inngangen ved nr 31 til enden av asfalten ved nr 39. Følgende elementer vil utgjøre kostnadene forbundet med tiltaket:

1. Steinmur eller annen løsning med plantekasser
2. Stein/pukk i bunn for drenering
3. Jord for beplantning
4. Planter
5. Bark på toppen for å hindre ugress mv.

Det er flere mulige løsninger for bygging av mur eller plantekasse langs veggen. En løsning er å legge granittblokk i størrelse 20 cm X 20 cm. Med 2 granittblokker i høyden får vi 40 cm høyde, noe som synes å være en standard høyde for større plantekasser. Granittblokker vil gi en robust løsning som tåler brøyting om vinteren og vil være pent i mange år. Alternativt kan det bygges plantekasser i cortenstål som får en pen rusten overflate over tid. Denne løsningen er vi mer usikker på når det gjelder brøyting om vinteren; stålet er 2 mm tykt og vil trolig bli skadet (få riper og bulker) ved brøyting. En tredje mulig løsning er å støpe en betongmur med god armering i solid dimensjon slik at den tåler brøyting.

Kostnadsmessig ser vi at granittblokker langs hele lengden på 35 meter vil koste rundt 35.000 kr. Også plantekasser i Cortenstål på 35 meter vil koste om lag det samme. Begge løsningene bygger 40 cm i høyden. Vi anbefaler da å velge granittblokker; vi mener det vil være den mest robuste løsningen.

Sameiet Jarhagen
Org. nr. 995 114 755

KdB

Det vil medgå i overkant av 1 kubikkmeter med pukk i bunn for god drenering (10 cm x 30 cm x 35 m) og rundt 5 kubikkmeter med jord for å fylle opp med plantejord langs hele veggen. Med levering vil dette koste noen tusen kroner. Den vesentlige kostnaden (utenom granittblokkene) vil være planter.

Her er vi enige om at vi må ha en helhetlig løsning langs veggen og at ikke hver enkelt seksjon står fritt til å gjøre som man vil utenfor egen seksjon. En helhetlig løsning med noe som vokser opp langs gjerdet, kanskje noen høye søyletrær, noen lavere hekkplanter osv. mener vi vil gi en fin variasjon.

Kostnadsmessig vil en ramme på 1.000 kr pr løpemeter kunne gi en fin variasjon i beplantning. Med 35 løpemeter innebærer det en kostnad på 35.000 kr til innkjøp av planter mv.

Dette innebærer at vi samlet anslår en kostnad på 75.000 kr for en komplett løsning langs hele veggen. Dette er en betydelig kostnad. Vi tenker da at det er mulig å også vurdere andre løsninger enn en slik komplett løsning. Det kan f.eks. være at vi ikke har en løsning som dekker hele veggen på 35 meter, men at det kan lages en mindre løsning på f.eks. 20 meter, eller deles opp i 2 løsninger a 10 meter. Eller det kan være mulig at de 5 seksjonene selv bidrar med en egenandel siden de jo selv vil ha mest glede av løsningen. Vi foreslår derfor at årsmøtet gjør vedtak på hvor mye penger sameiet kan avsette til prosjektet i 2025, og så kan de 5 seksjonene selv avgjøre om man da velger en løsning som er mindre eller om man blir enige om å betale en egenandel.

Saken er foreslått av følgende:
Seksjon 31: Torill og Asbjørn
Seksjon 33: Christine og Kristian Seksjon
35: Katja og Stein Seksjon
37: Sølvi og Terje Seksjon
39: Sameer

Vedtak: Årsmøtet vedtok en ramme på 50.000 kr for å få på plass et fundament for beplantning

langs vegg mot Bærumsveien. Beboere på øvre rekke er selv ansvarlige for innkjøp av planer, og

beplatning.

Innspill under møtet:
Stig: Gå for granittblokker
Frode: Ønsker å løfte det prinsipielt. Må selv betale for egen hekk som ble ødelagt av maskinene med kommunalt arbeid. Måtte betale for å fylle opp fellesarealet opp mot Lars / Lena. Hva skal anses som sameiets kostnader og hva er den enkeltes enhet?
Thomas: Ift hva som er sameiets ansvar; skille mellom byggverket og det som er oppi. Forskjønnelsen av området er den enkelte enhets ansvar. Andre har betalt selv for å oppgradere planter rundt sine hus.

KdB

Sameiet Jarhagen
Org. nr. 995 114 755

Sak 8. Budsjett for 2025

	Resultat 2024	Budsjett 2025
Innbetaling fra sameiere (1)	432 000	432 000
Sum inntekt	**432 000**	**432 000**
Løpende vedlikehold fellesarealer inkl dugnad (2)	2 315	65 000
Forbruk strøm; lys, varme (3)	17 603	22 000
Snøbrøyting, strøing, feiing (ute og garasje) (4)	77 999	80 000
Skadedyrkontroll (5)	17 440	17 500
Elektriker garasje og fellesareal (6)	7 203	5 000
Service/utskifting av garasjeport (7)	3 286	5 000
Annet	5 897	
Utomhus ferdigstilling etter anleggsarbeid (8)	26 641	20 000
Vedlikeholdsplan for sameiet		
Undersøkelser og vedlikehold garasje		
SUM vedlikeholdskostnader	**158 384**	**214 500**
Kabel-TV og bredbånd (9)	117 085	120 000
Medlemskontingent Huseiernes Landsforbund (10)	2130	2 200
Forsikring (11)	14 933	17 000
Omkostninger bank (12)	2 233	2 500
Sum øvrige driftskostnader	**136 381**	**141 700**
Sum kostnader	**294 765**	**356 200**
Renteinntekt bank - brukskonto		
Renteinntekt bank - høyrentekonto	7 056	4 500
Kundeutbytte Gjensidige	1 679	1 500
Netto finansinntekt	8 735	6 000
Resultat	**145 970**	**81 800**

Innskudd bank pr 31.12.	**2023**	**2024**
Høyrentekonto	88 749	247 805
Driftskonto	259 478	257 403
SUM	**348 227**	**505 208**

Styrets vurdering er at det fortsatt er behov for å bygge opp mer penger på konto for å kunne foreta nødvendig vedlikehold og oppgradering av fellesarealene (og spesielt garasjen som har vært en gjenganger på de siste årsmøtene). Det er ikke lagt inn noen større prosjektkostnader i budsjettet for 2025. Ved å beholde dagens nivå på 3.000 kr i månedlig innbetaling fra hver enkelt seksjon, vil sameiet gå med overskudd i 2025 og det forventes at sum innestående på bankkonto ved utgangen av 2025 vil være rundt 0,65 mill kr.

KAB

1) Beløp som hver enkelt seksjon innbetaler til sameiets konto for dekning av felleskostnader, anbefales videreført med 3.000 kr pr måned. Beløpet ble som kjent økt fra 2.000 kr til 3.000 kr med virkning fra og med juni 2023. Årets budsjett forutsetter at alle innbetaler 3.000 kr pr måned som avtalt (443.000 kr). Rettelse: 432.000 kr innbetalt

2) Beløpet gjelder kostnader i forbindelse med dugnad inkl. container/iSekk, bensin og drift av gressklipper osv. I tillegg skal kanten inn mot garasjen slipes ned slik at det blir enklere å kjøre inn i garasjen. **NB! Budsjettet må justeres med de tallene vi eventuelt skulle bli enige om i sak 7.**
Merknad: Årsmøtet vedtok i sak 7 å bevilge 50.000 kr til nevnte formål

3) Etter en periode med høyt strømforbruk er nå forbruket av strøm tilbake på normalt nivå. Strømprisen varierer dog en del.

4 og 5) Avtaler om snøbrøyting, strøing og skadedyrkontroll fortsetter, men styret ser på muligheter til å kutte kostnader noe for 2026 ved f.eks leie en blåsemaskin til å blåse bort grus fra plenene og at feiing gjøres til en dugnadsoppgave.

6) Det antas å være lite behov for elektriker i 2024.

7) Avtale om årlig service og vedlikehold av garasjeport for å sikre stabil drift.

8) Beløpet dekker det av tilbakestilling som ikke har blitt gjort enda.

9) Det ble høsten 2022 inngått en 3-årig avtale med Telenor om levering av internett og Te-We til alle seksjoner i sameiet, samt wifi i garasjen.

10) Sameiet er medlem av Huseierne og har nytte av dette. Medlemskapet er fornyet for 2025.

11) Sameiet har sine forsikringer i Gjensidige. Gjensidige har meldt fra at de i 2024 gjør noen endringer i vilkår og dekning som gjelder vår forsikring. Sameiet mottar årlig et kundeutbytte.

12) Sameiet har DNB som bankforbindelse. Det påløper månedlig noen bankomkostninger på Bedriftskontoen. Bedriftskonto godskrives ikke renter. Sameiet har også en Plasseringskonto som gir renteinntekter. Nå som rentenivået har økt, anbefales det å overføre penger til Plasseringskontoen etter hvert som det bygger seg opp likviditet på Bedriftskontoen. Det ble overført 152.000,- 10.04.2024 fra Bedriftskontoen til Plasseringskontoen.

Vedtak: Årsmøtet vedtok styrets forslag til budsjett for 2025. Styret har fullmakt til å omdisponere kostnader innenfor den samlede budsjettrammen.

Innspill under møtet
Asbjørn: Bør vurdere å overføre flere penger til Plasseringkonto

Sak 9. Eventuelt
Ingen saker innmeldt til behandling.

KdB

Sameiet Jarhagen
Org. nr. 995 114 755

Innspill under møtet:
Katja og Stein ønsket å påminne om at parkering i øvre vei ikke er lov
Frode: Det har ved mist to anledninger vært kjøretøy med store hjul som har kjørt på plenen utenfor huset. Helst unngå det, men er du uheldig så settes det pris på om du fikser opp etter deg.
Lena: Gå på den anlagte grusstien fra fellesarealet ut mot Jarmyra, ikke over gresset, det tar så lang tid å bli grønt

Jar, 5/5-25
dato

Karoline Dyhre-Breivang

Frode Hyldmo

Lena Egemark

TLP:GREEN

Husordensregler for Jarhagen

Vedtatt på sameiemøte april 2012

Innledning

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

Overdragelse og fremleie

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

Bruk av seksjonene

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

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

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

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

Søppel

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

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

Fellesarealer

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

TLP:GREEN

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

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

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

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

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

§14 Skriftlig samtykke fra styret kreves for beplantning på fellesarealene

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

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

Annet

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

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

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

TLP:GREEN

§ 1 Navn, formål, antall seksjoner

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

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

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

§ 2 Råderett

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

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret slik som bestemt i § 5.

Erverv av seksjon må meldes til Sameiets styre for registrering.

§ 3 Felleskostnader

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

Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom sameierne:

• Kabel TV

• Vaktmestertjenester til fellesarealene, herunder snømåking, gressklipp, stell av grøntanlegg, rydding/vask av fellesarealet i garasje og område rundt søppelkasser.

• Elektrisk strøm til fellesarealene.

• Felles utvendig vindusvask og ettersyn/rens av takterrasser og nedløp minst en gang i året (gjelder ikke seksjon 1 og 2)

• Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.

• Honorar til tillitsvalgte.

§ 4 Vedlikehold

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

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

§ 5 Styret

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

TLP:GREEN

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

Ved avstemninger på sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

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

§ 6 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

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

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

§ 7 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

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

§ 8 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 240, Seksjonsnr 12	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Jarmyrveien 27, 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:	20.11.2007	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	170/1 935
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 670,2 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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/20/240	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/20/240/0/1	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/2	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/3	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/4	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/5	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/6	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/7	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/8	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/9	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/10	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/11	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/12	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/20/240	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/20/240/0/1	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/2	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/3	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/4	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/5	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/6	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/7	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/8	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/9	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/10	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/11	0,0
			Mottaker	3201/20/240/0/12	0,0
Seksjonering	Forretning:	20.11.2007	Avgiver	3201/20/240	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/20/240/0/12	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jarmyrveien 27	Bolig	157,0	Kjøkken	5	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	14.11.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	157,0	Igangset.till.:	16.04.2008
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	26.04.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	157,0	Midl. brukstil.:	14.10.2009
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	24879143			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		66,0		66,0				
H02			66,0		66,0				
H03			25,0		25,0				

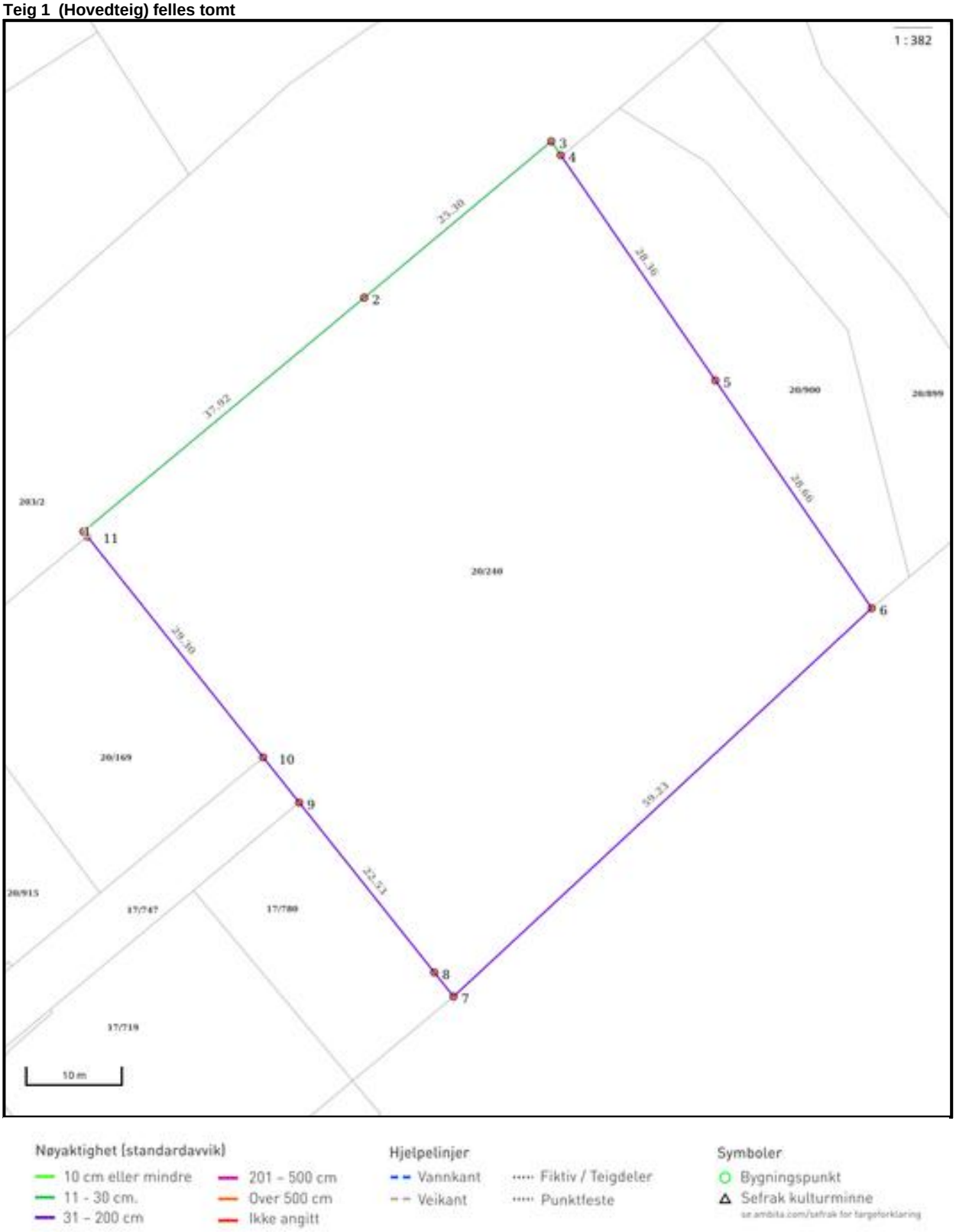
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 3 670,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 995,02	589 979,64	37,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 021,81	590 006,48	25,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 039,72	590 024,35	1,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 038,38	590 025,46	28,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 016,56	590 043,57	28,66m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 994,50	590 061,87	59,23m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 950,44	590 022,28	3,21m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 952,76	590 020,06	22,53m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 969,05	590 004,49	6,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 973,38	590 000,34	29,30m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 994,55	589 980,09	0,65m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj

([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.

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/240/0/12
Adresse: Jarmyrveien 27
Dato: 06.01.2026
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.

Utskriftsdato: 06.01.2026

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.**	20	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Jarmyrveien 27, 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** 3 670 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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9083/1995007.pdf
Delarealer	**Delareal** 254 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 27 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** GS1
Id	2006020 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2006020)
Navn	BÆRUMSVEIEN 134 OG 136 E
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9306/2006020.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 389 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/240/0/12
Adresse: Jarmyrveien 27
Utskriftsdato: 06.01.2026
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.

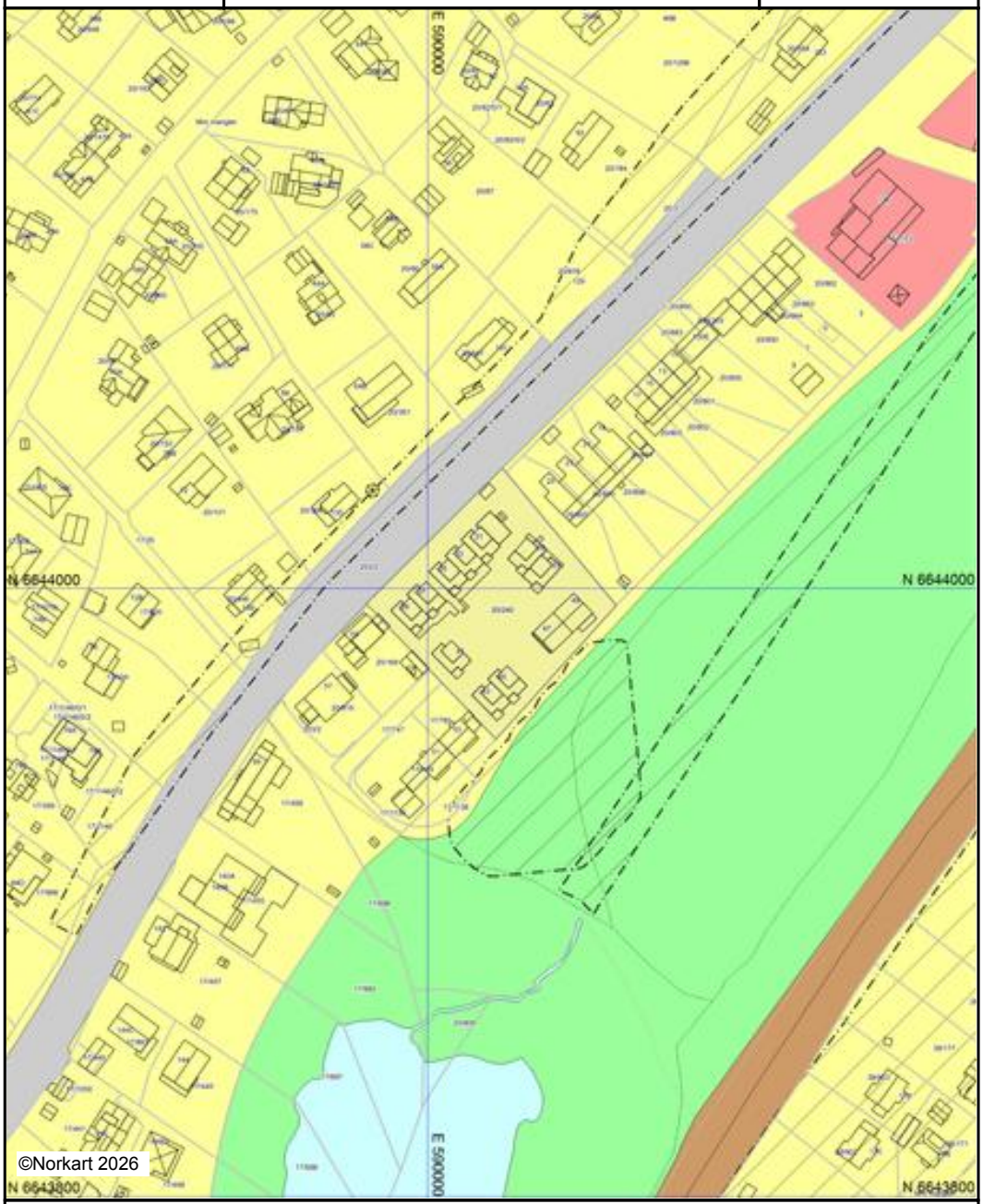
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/240/0/12
Adresse: Jarmyrveien 27
Utskriftsdato: 06.01.2026
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.

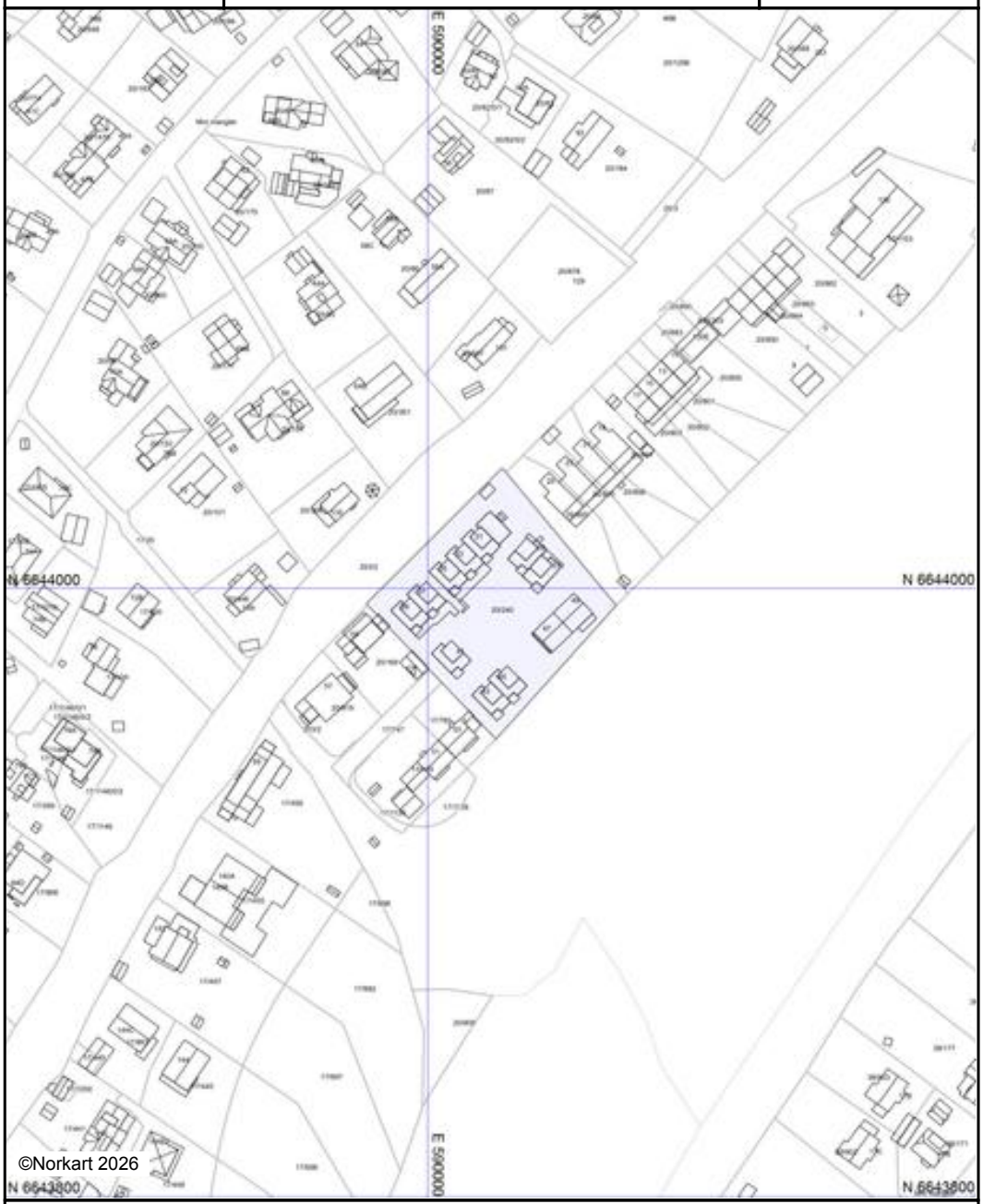
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/240/0/12
Adresse: Jarmyrveien 27
Utskriftsdato: 06.01.2026
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

Plannummer 1995007

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SKOLETOMT PÅ TJERNSRUD/JARMYRA SKOLE

§ 1. HENSIKT

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

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

Trær som er markert på reguleringsplanen som "innmålte trær" anses spesielt verneverdige og skal søkes bevart.
All eksisterende vegetasjon skal vurderes med tanke på bevaring. Vegetasjonsområder og enkelt-trær som skal bevares skal markeres tydelig og sikres under byggeprosessen.

§ 3. OFFENTLIGE BYGGEOMRÅDER

3.1 Felt O1 – skole

a) Graden av utnytting skal ikke overstige BYA = 30 %
Mønehøyde skal begrenses til 10 m og gesimshøyde til 7.5 m.

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

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

3.2 Felt O2 - forsamlingslokale

Graden av utnytting skal ikke overstige BYA = 20 %.
Mønehøyde skal begrenses til 6 m.

4. BYGGEOMRÅDE BOLIGER

Feltene B2 og B7 reguleres til boliger for frittliggende småhusbebyggelse.
Feltene B1, B3, B4, B5, B6 og B8 reguleres til konsentrert småhusbebyggelse.
Graden av utnytting skal ikke overstige BYA=20 %.

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

5. FRIOMRÅDER

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

6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

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

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

6.5 Jarmyra stenges mot Bærumsveien når gang/sykkelveien etableres.

6.6 Felt OP! - offentlig parkering.
Feltet skal tjene som parkeringsplass for virksomhet i felt O1, O2 og for idretts/rekreasjonsbruken av Jarmyra.
Opparbeidelse skal skje etter en plan som er samordnet med tilstøtende arealer. Se pkt. 3.1c.

6.7 Felt OP! - offentlig parkering.
Feltet skal tjene som parkeringsplass for virksomhet i felt O1 og som innfartsparkeringsplass for Jar stasjon. Opparbeidelsen skal skje etter en plan som er samordnet med de tilstøtende arealer.

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

§ 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Før barneskole på felt O1 tas i bruk skal følgende anlegg stå ferdig til bruk:
- kjørevei sydøst for B3, B4, B5, B8, O2, OP1, og B6
- gang/sykkelvei fra nordenden av B6 til Jar stasjon.

- overgang over Bærumsveien ved GS2
- parkeringsplass OP2 og annet veiareal felt AV med støyskjermimg.

Støyskjerming skal etableres samtidig med gang/sykkelvei.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2006020

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BÆRUMSVEIEN 134 OG 136E

§ 1
Avgrensning.
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, dokumentnr.nr. 260806.

§ 2
Reguleringsformål
Området reguleres til boliger; konsentrert småhusbebyggelse.

§ 3
Generelle bestemmelser.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og maksimale gesimshøyder som er angitt på plankartet.

§ 4
Utforming.
Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

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

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

Det tillates innpasset takterrasser.

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

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

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

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

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

§ 5
Tillatt utnyttelse.
Maksimal utnyttelse kan være %-BYA= 30%.

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

Det tillates maksimalt 12 boenheter innenfor planområdet.

§ 6
Parkering.
Det skal etableres parkeringsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Bærum kommune.

Maksimum 3 av parkeringsplassene kan anlegges på terreng.

Parkeringsplasser for gjester skal være tilgjengelige til enhver tid.

§ 7
Minste uteoppholdsareal (MUA).
MUA skal minst være 200 m² pr boligenhet.

Følgende inngår i beregning av minste uteoppholdsareal (MUA):
- Terreng som ikke er brattere enn 1:3
- Areal med bredde på minst 4,0 meter som forbinder større arealer.
- Takterrasser og balkonger som ikke er takoverbygget.

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

§ 8
Utomhusplan.
- Utomhusplanen skal vise eksisterende og nye coter, atkomstforhold, bruken og utforming av utearealer med eventuell bakkeparkering / sykkelparkering, lekeplasser, beplanting, materialbruk, gangveier og avfallsoppsamling.
- Det skal påvises hvordan utomhusarealene er tilrettelagt i henholdt til prinsippene for universell utforming gitt i rundskriv T-5/99B ”Tilgjengelighet for alle”.

§ 9
Vann- og avløpsplan.
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes vann- og avløpsplan for tilknytning til offentlig ledningsnett. Den må være godkjent før det gis rammetillatelse.

§ 10
Støy.
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-1442 og T-1/86, legges til grunn for gjennomføringen.

§ 11
Krav om bebyggelsesplan.
Før rammetillatelse gis skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Om det byggemeldte prosjektet forholder seg til illustrasjonene som vist i dokumentnr. 259393, 259397 og 259391 kan krav om bebyggelsesplan frafalles.

§ 12
Rekkefølgebestemmelser.
Før det gis rammetillatelse for boligene må:
- eiendommene være sammenføyet

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

Før det gis igangsettingstillatelse skal det:

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

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må:

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

- 00 -

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**20**	Bnr:	**240**	Fnr:		Snr:	**12**
Adresse:	**Jarmyrveien 27, 1358 JAR**						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
07/281	Tomannsbolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **07/281**
J.post ID: 13/49281

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	20.03.2013	868/13

Adresse - Tiltak: Jarmyrveien 29 og 27 - tomannsbolig hus 1 - seksjon 11 og 12
Gnr/Bnr: 20/240
Tiltakshaver: Linolim AS
Ansvarlig søker: NPC AS

FERDIGATTEST

(Erstatter Ferdigattest datert 24.04.2012)
Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest er gitt etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34. Ferdigattesten erstatter Ferdigattest datert 24.04.2012 da feil ansvarlig søker var registrert på attesten. Korrekt ansvarlig søker er NOR Prosjekt Consult AS. Det vises til tillatelse til endring av ansvarsretter datert 13.08.2008 med arkivsak ID: 06/15081 og journalpost ID: 08/69736.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

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

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Unni Gjelsvik
saksbehandler

Vedlegg: Journalpost ID: 08/69736

Utskriftsdato: 06.01.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Jarmyrveien 27, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED 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.

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 20/240/0/12
Adresse: Jarmyrveien 27
Dato: 06.01.2026
Målestokk: 1:750

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.



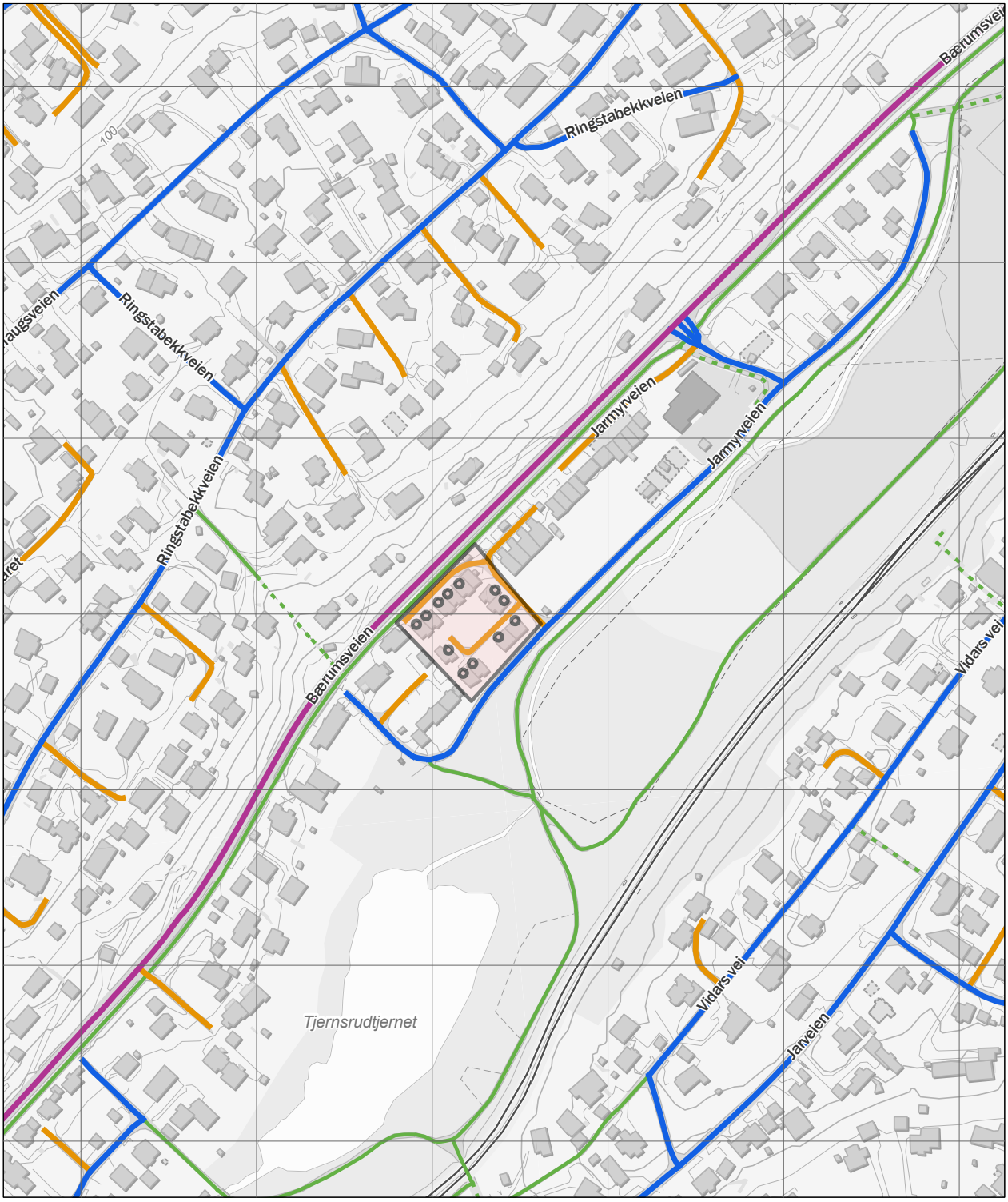
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/240/0/12
Adresse: Jarmyrveien 27, 1358 JAR

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06/01/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Utskriftsdato: 06.01.2026

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.**	20	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Jarmyrveien 27, 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	7 973,10 kr
Renovasjon	4 845,48 kr
Vann	6 822,00 kr
Sum	**19 640,58 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	12 stk	4845.44	1/12	0 %	4 845,44 kr
Vann etter areal	15%	157 m2	39.80	1/1	0 %	6 248,84 kr
Avløp etter areal	15%	157 m2	45.26	1/1	0 %	7 106,45 kr
					Sum	**18 200,73 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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:

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 20/240		
Utskriftsdato	06.01.2026	**Antall datasett**	6

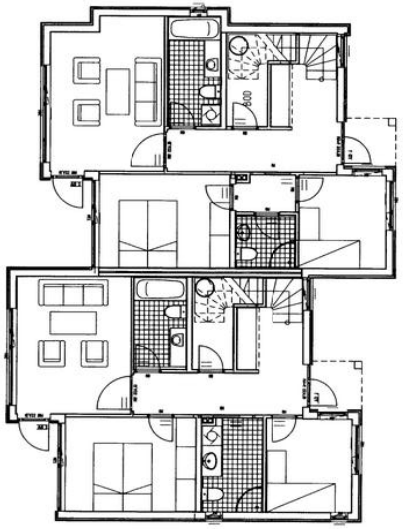
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

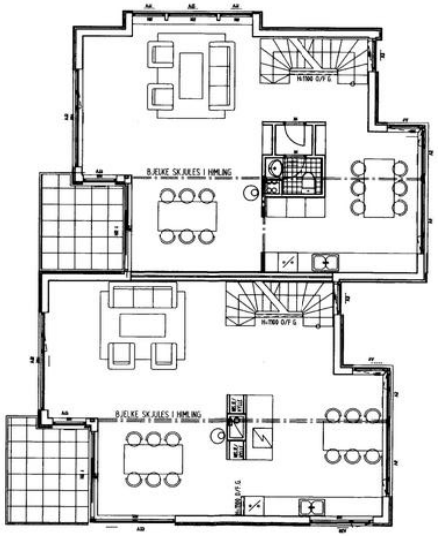
Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

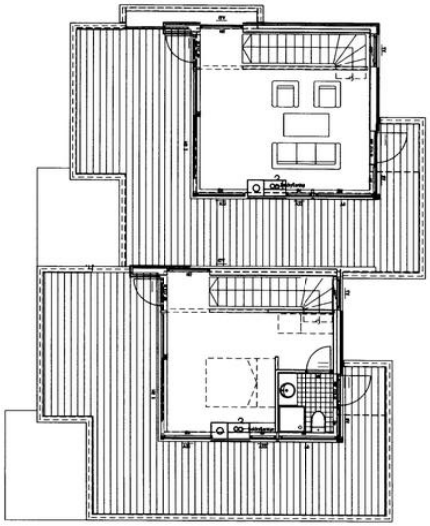
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune



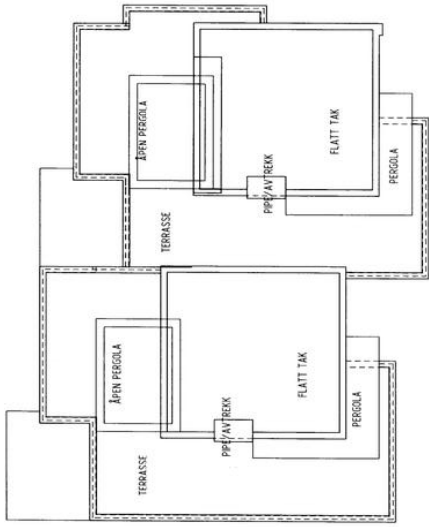
1. etasje



2. etasje



3. etasje



Takplan

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 FEB. 2007
J.NR 07/9091
BILAG 266532

REV DATO	TEGN	KONTR	TEKST	REV
08.02.07	JFL	TGA	Revidert rammesøknad. Ny tegning for hus 1	A

BÆRUMSVEIEN 134-136

Niels Torp A.S
arkitekter MNAL

Planer
Hus 1

TEGN	KONT	PROSJ.NR
JFL	TGA	

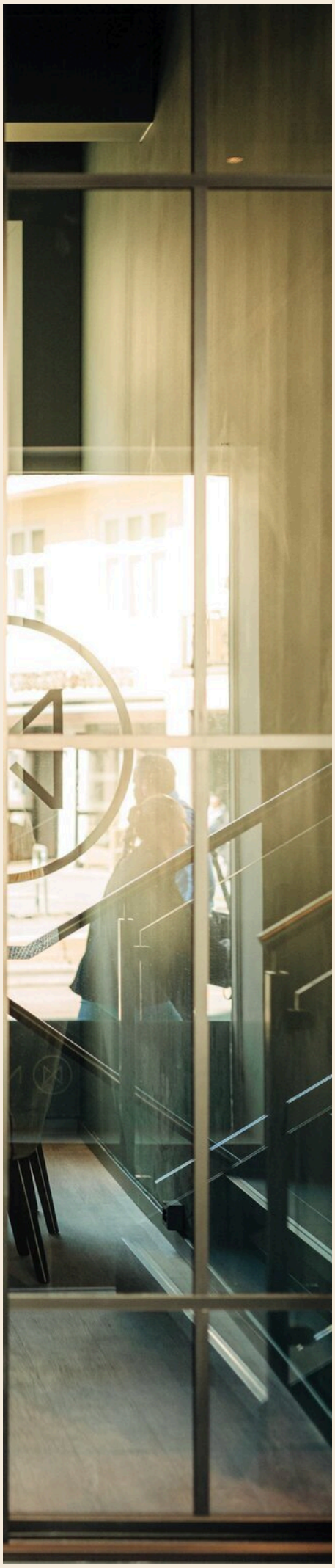
DATO	MÅLESTOKK	TEGN NR	REV
08.02.07	A2: 1:100 A4: 1:200	A1.11.01	A

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.

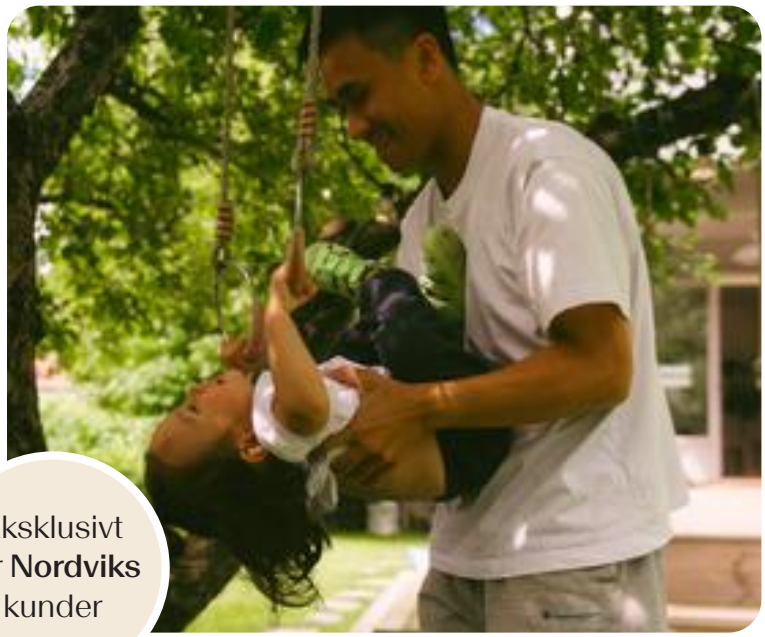


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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: 56-0003/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jarmyrveien 27 1358 JAR
Matrikkel: Gnr 20, bnr 240, snr 12 (ideell andel 1/1) 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:





Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943

Camilla Ringnes
Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
c.ringnes@nordvikbolig.no
984 92 063

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