PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

JARVEIEN 1 F

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører/sameie

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

3 roms leilighet

Jarveien 1 F , 1358 JAR

BÆRUM kommune

gnr. 38, bnr. 197, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 15443-2116 **Eiendomsverdi ref nr:** OG2871

Foretak: Asker Takstforum AS **Takstingeniør:** Truls Stokker

Medlem av

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig



Truls Stokker

truls@atfas.no

901 49 880

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.

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, brannceller 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

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.



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.



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.



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.



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.



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

Leilighet i bygg ferdigstilt i 2012.
Boligen anses være normalt brukt og vedlikeholdt.
Ingen spesielle avvik.
Et generelt godt inntrykk.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert.
Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

3 roms leilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur og bærende konstruksjon i betong.
Yttervegger er i betong og bindingsverk.
Flatt tak av betong.
Yttervegger i tre -og betongkonstruksjon med fasade av plater og teglstein.
Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Terrassedør i tre med isolerglass.
Lydklassifisert inngangsdør.

Veranda i betong. Rekkverk i stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett.
Veggene og himlingene er kledd med malte plater.
Eiendommen ligger i strøk med moderat til lav risiko vedr. radon.

VÅTROM Gå til side

Våtrom fra byggeår.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 32 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk. Tettesjikt er dokumentert.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i teknisk rom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre.
Oppvaskbenk med kum.
Komfyrvakt er montert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming med radiatorer via felles sentralfyr.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen.

Det er felles varmtvann i bygget.

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør).
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Avløpsrør i plast.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.

Det er balansert ventilasjon.

Boligen har vannbåren varme med radiatorer

1 faset inntak. 63 amp. hovedsikring. 8 kurser.
Sikringsskap plassert i entre.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

Dette er en særdeles 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 eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på
denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.
Det er montert varslings -og slokkeutstyr.
Det er sprinklingsanlegg i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

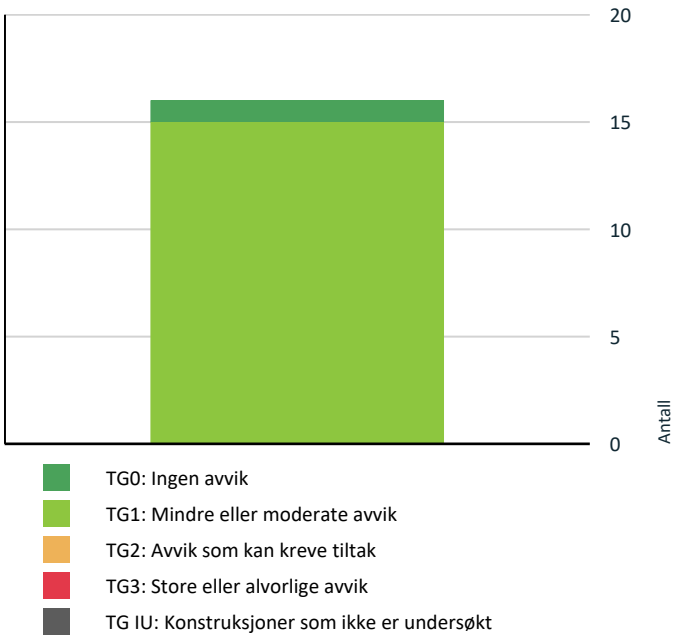
3 roms leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t 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.

3 roms leilighet

Tilstandsrapport

3 ROMS LEILIGHET



Byggeår
2012

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i tre -og betongkonstruksjon med fasade av plater og teglstein.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør i tre med isolerglass.

Lydklassifisert inngangsdør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i betong. Rekkverk i stål og glass.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i strøk med moderat til lav risiko vedr. radon.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 32 mm fra gulv ved dør.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Tettesjikt er dokumentert.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i teknisk rom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Oppvaskbenk med kum.
Komfyrvakt er montert.

Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner er funksjonstestet og funnet OK.
Vanntrykk er funksjonstestet og funnet OK.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme med radiatorer

⚠ 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.

Beskrivelse

1 faset inntak. 63 amp. hovedsikring. 8 kurser.
Sikringsskap plassert i entre.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

Dette er en særdeles 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 eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert varslings -og slokkeutstyr.
Det er sprinklingsanlegg i boligen.

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

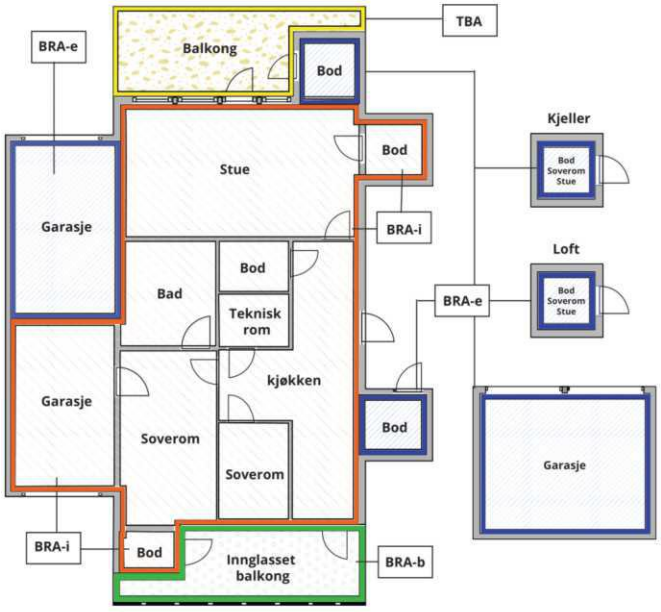
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

3 roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	67			67	8
Kjeller		5		5	
SUM	**67**	**5**			**8**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, teknisk rom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Sjakter/innkassinger for infrastruktur og delevegger er inkludert i boligens BRA.

Opplysninger vedr. disposisjonsrett til rom i fellesanlegg er iht eier.

Det medfølger en fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen er tilrettelagt med elbillader

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Truls Stokker	Takstingeniør
	Irene S Skinnemoen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	38	197		32	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jarveien 1 F

Hjemmelshaver
Skinnemoen Irene Steffensen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Bærum kommunes kartverk			Gjennomgått		Nei
Radonkart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	
2	02.10.2026	
3	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir

Forutsetninger

bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar vanligvis ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260226
Addresse	Jarveien 1 F		
Postnr.	1358	Sted	JAR
Selgers navn	Irene Steffensen Skinnemoen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

5 år

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

september 2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forsikring

Polise/avtalenr.:

3995391

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Vaktmester i sameiet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasjeporten i sameiet brukes feil av beboerne noe som medfører at den automatiske portåpneren i perioder ikke fungerer optimalt.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Forløpende vedlikehold, reparasjon utført av vaktmester og spesialistfirma.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Industriporter AS

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Med boligen følger en beboermappe med disse opplysingene.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

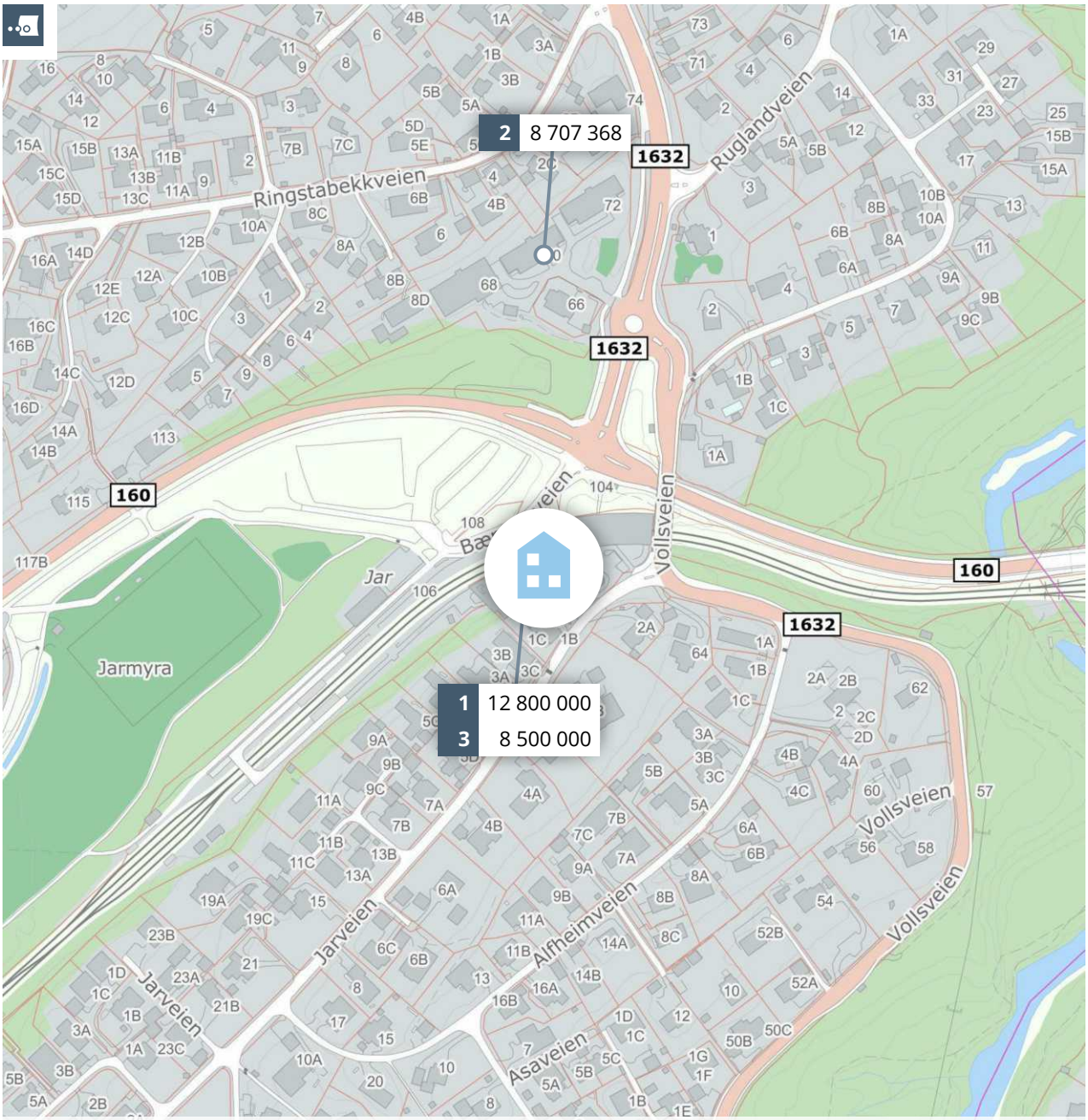
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.10.2026

Signert av *Irene Steffensen Skinnemoen*

Initialer selger:
I S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

JARVEIEN 1 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 12.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jan Henning Solli.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jarveien 1 F, 1358 JAR

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 38 BNR 197 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jar 01

Verdivurdert til

7 300 000

-	7 300 000	108 955
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	5 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	4 508
Formue	2 267
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jarveien 1 F 121 m²	2012	3. etg	2 sov	10.03.2025	11 800 000	**12 800 000**	0	12 800 000	**105 785**
2	Vollsveien 70 90 m²	2003	3. etg	2 sov	31.01.2026	8 990 000	**8 700 000**	7 368	8 707 368	**96 749**
3	Jarveien 1 F 88 m²	2012	3. etg	2 sov	12.08.2024	8 650 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**96 591**

Moderne og gjennomgående 3-roms med solrik balkong, heis og garasje m/lader. Sentral beliggenhet med 2 min til t-bane

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.09.2021	21.09.2021	14.12.2021	5 950 000	6 400 000	288	6 400 288
19.08.2018	23.01.2019	21.02.2019	5 300 000	5 100 000	0	5 100 000
19.11.2012		19.11.2012	-	3 995 000	-	3 995 000

Leiligheter til salgs i 1358 JAR nå

2
leiligheter til salgs

10.3M
10.0M
9.7M
9 498 000 Prisantydning i snitt
9.1M
8.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
233
dager

Leiligheter solgt i 1358 JAR siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

12.6M
12.0M
11 109 000 Prisantydning i snitt
10 584 000 Salgspris i snitt
10.2M
9.6M

Solgt i snitt i løpet av
60
dager

for 3.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

108 955 Jarveien 1 F Totalpris 7 300 000

86 356 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

81 034 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Jarveien 1F, 1358 JAR**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365721**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300234566**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **197**
Seksjonsnummer **32**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **91,52**

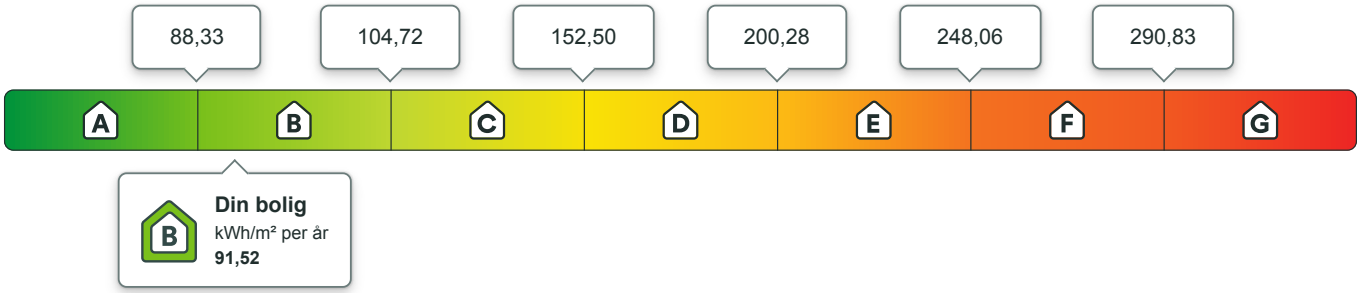
Jarveien 1F, 1358 JAR

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
6 564,13	**91,17**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Jarveien 1F, 1358 JAR

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Jarveien 1F, 1358 JAR

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Solli & Partnere AS
Askerveien 50
1384 ASKER

Att: Charlotte Gjefle

Oslo, 30.09.2026

Deres ref: efb6c32b-4b31-454a-8c51-f75c37227940
Vår ref: 540-2-32
Eiendommens navn: Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1
gnr 38 bnr 197 snr 32 i BÆRUM kommune
Adresse: Jarveien 1 F, 1358 JAR
Org. nr.: 999123031
Selger: Skinnemoen, Irene

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 91842800

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

Restanser pr. d.d.	kr	24 111,54

Månedlige kostnader:

Telenor T-We	kr	516,00
Felleskostnader alle boliger	kr	2 790,00
Felleskostnader lik fordeling alle seksjoner.	kr	555,00
Bredbånd	kr	90,00
Akonto energikostnad	kr	408,00
Garasje	kr	149,00
Totalt	**kr**	**4 508,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

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

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 2 267,00
Andel gjeld: kr 0,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

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

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

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert, evn. sendt de 5 siste tallene i egen e-post) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

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

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

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:
Irene Skinnemoen
Mobil: 90143308
E-post: irene.skinnemoen@gmail.com

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdeler og følger ved salg.

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Kopi styret.

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett. Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

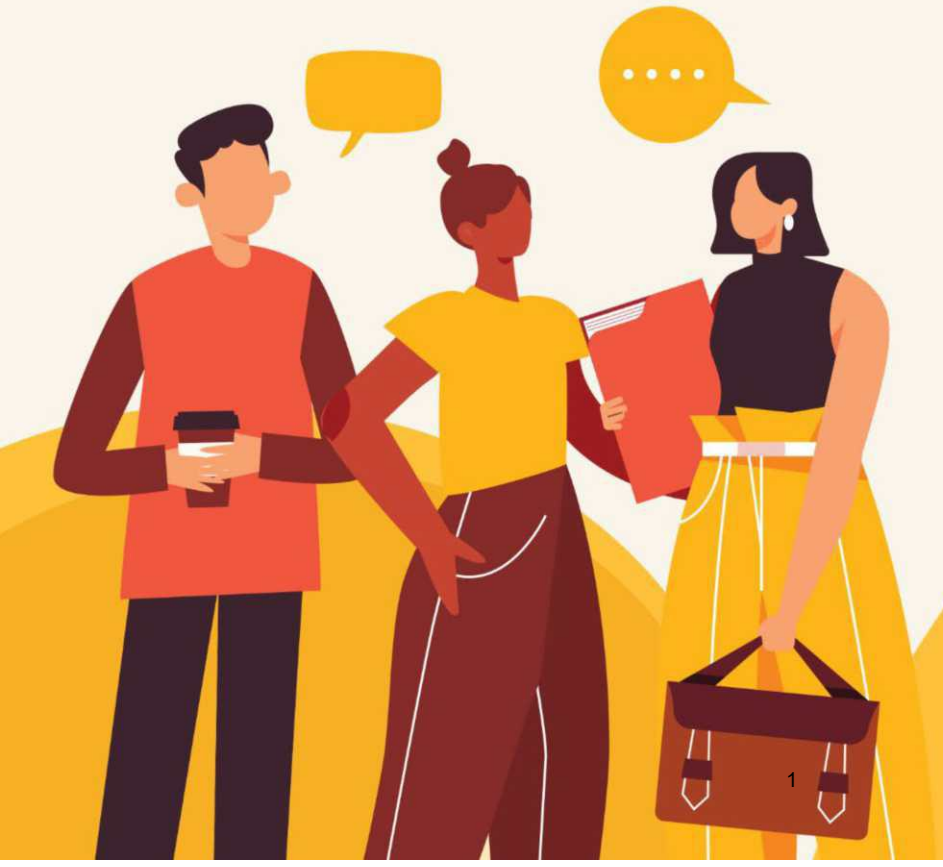
FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

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

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



Innkalling til ordinært årsmøte

i Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1

Ordinært årsmøte i **Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1** avholdes:

Tid: 30.04.2026 kl 18:00
Sted: Jarveien 1

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1 Styrets årsrapport for 2025
2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
4 Varmesentralen
5 Budsjett 2026
6 Valg

Oslo, 09.04.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Irene Skinnemoen
Styremedlem:	Dag Tvedt
Styremedlem:	Truls Foss
Styremedlem:	Inger Mette Fjeldstad
Varamedlem:	Anita Hoelstad Lund

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1
Antall boligseksjoner:	25
Kommune:	Bærum
Sameiets org.nr.:	999123031
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Belmin Keranovic
Revisor:	Deloitte AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	91842800

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

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.

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

regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

1 seksjoner har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Det nye styret hadde to styremøter i 2025. Det ble nedsatt en komité til å utrede nærmere det tekniske rundt frikobling av varmekjelen i varmesentralen.
Det var en betydelig økning av fellesutgiftene for boligdelen fra 2024 til 2025. Styret har derfor hatt som målsetting å ikke øke felleskostnadene for boligdelen ytterligere i 2025 ved god kostnadskontroll

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Det har vært utført vanlig, løpende vedlikehold.

Oslo, den 21.04.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 86 141 , mot et budsjettert overskudd på kr 53 877.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 21 568 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 8 797.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt tilsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: UAL25-I1DPU-N4MAN-JYZ2D-VTKUU-CQNOD

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

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

Oslo, 20. april 2026
Deloitte AS

Stian Jilg-Scherven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UAL25-I1DPU-N4MAN-JYZ2D-VTKUU-CQNOD

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

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

Stian Jilg-Scherven
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1167624
IP: 163.116.xxx.xxx
2026-04-20 11:48:32 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UAL25-I1DPU-N4MAN-JYZ2D-VTKUU-CQNOD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 246 404	1 246 174	1 037 052
Andre inntekter	2	226 810	227 784	225 572
Sum driftsinntekter		**1 473 214**	**1 473 958**	**1 262 624**
Styrehonorar		100 000	100 000	100 000
Andre personalkostnader	3	14 100	14 100	14 100
Kommunale avgifter		217 389	178 087	182 924
Vedlikehold	4	278 201	419 000	275 367
Kollektiv avtale TV/bredbånd		149 628	166 992	146 294
Driftskostnader	5	395 824	340 929	358 852
Honorarer	6	113 388	116 173	127 624
Forsikring		118 341	83 969	105 741
Andre kostnader	7	15 654	15 831	14 484
Sum driftskostnader		**1 402 524**	**1 435 081**	**1 325 385**
Driftsresultat		**70 690**	**38 877**	**-62 761**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	16 956	15 000	15 886
Finanskostnader		1 505	0	90
Netto finansresultat		**15 451**	**15 000**	**15 796**
Årets resultat		**86 141**	**53 877**	**-46 965**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		86 141	0	-46 965
Sum overføringer		**86 141**	**0**	**-46 965**

Balanse

Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		21 568	46 698
Andre fordringer	9	156 091	73 749
Bankinnskudd mv.	10	296 738	157 410
Sum omløpsmidler		**474 397**	**277 857**
Sum eiendeler		**474 397**	**277 857**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11	176 856	90 715
Sum egenkapital		**176 856**	**90 715**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		8 797	7 233
Fyringsoppgjør	12	70 800	33 300
Leverandørgjeld		73 355	27 403
Påløpte kostnader		31 307	5 926
Annen kortsiktig gjeld	13	113 281	113 281
Sum kortsiktig gjeld		**297 540**	**187 142**
Sum gjeld		**297 540**	**187 142**
Sum egenkapital og gjeld		**474 397**	**277 857**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1

Irene Skinnemoen
Styrets leder

Inger Mette Fjeldstad
Styremedlem

Truls Vegard Foss Styremedlem

Dag Tvedt
Styremedlem

Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives

Boligaksjeselskapet er organisert i henhold til eierseksjonsloven. Virksomheten består i å eie og forvalte eiendommen, samt å sørge for drift og vedlikehold av bygninger, fellesarealer og øvrig infrastruktur til seksjonseiernes beste. Det drives ikke næringsvirksomhet utover dette formålet.

Virksomheten drives i Bærum kommune, og eiendommen har adresse Jarveien 1.

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

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

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Garasje	60 792	60 792	60 792
Strømforbruk Elbil	19 738	0	18 500
Kabel-TV og internett	121 440	166 992	121 440
Bredbånd	24 840	0	24 840
Sum	**226 810**	**227 784**	**225 572**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100
Sum	**14 100**	**14 100**	**14 100**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold utearealer	42 907	50 000	48 760
Vedlikehold ute felles	0	5 000	0
Vedlikehold og drift heis	37 214	50 000	52 966
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	1 500	0
Vedlikehold porter	7 429	2 500	0
Egenandel forsikring	24 000	0	0
Vedlikehold elektro	11 901	10 000	6 615
Vedlikehold garasjeanlegg	21 603	70 000	31 717
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	48 951	50 000	54 475
Vedl./drift fyringsanlegg	84 197	80 000	80 834
Diverse vedlikehold	0	100 000	0
Sum	**278 202**	**419 000**	**275 367**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Fellesutgifter s 12, Jarhuset Eiendom	37 175	44 000	41 316
Strøm fellesanlegg xx791496 B	105 004	100 000	106 061
Renhold	87 542	52 836	51 164
Matter	0	18 191	17 662
Annen renovasjon	6 498	0	0
Skadedyrkontroll	44 161	24 402	25 291
Vaktmestertjenester	115 445	100 000	78 600
Variable vaktmestertjenester	0	0	37 078
Data- Og Kontorutstyr	0	1 500	1 680
Sum	**395 825**	**340 929**	**358 852**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	26 650	25 500	25 350
Forretningsførsel	82 601	82 600	79 776
Ekstra forretningsførsel	0	5 000	3 675
Andel systemkostnader	2 700	1 673	0
Beboerportal	0	0	1 673
Nøkkeladministrasjon	1 438	1 400	1 400
Honorar juridisk bistand	0	0	15 750
Sum	**113 389**	**116 173**	**127 624**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Styre- og årsmøter	0	5 000	462
Styreutgifter	0	2 000	388
Bankomkostninger	4 235	3 831	4 431
EHF-fakturagebyr	0	0	124
Diverse kostnader	11 418	5 000	9 078
Øreavrunding	0	0	1
Sum	**15 653**	**15 831**	**14 484**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	513	0	472
Bankrenter	169	0	169
Andre finansinntekter	16 274	15 000	15 245
Sum	**16 956**	**15 000**	**15 886**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Til fakturering	67 840	18 500
Forskuddsbet. kostnader	88 251	55 249
Sum	**156 091**	**73 749**

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.46218 Driftskonto	202 843	63 516
1506.09.94789 avsetning fond	78 105	78 105
9666 01 48245 skatt	15 789	15 789
Sum	**296 737**	**157 410**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	90 715	137 680
Årets resultat	86 141	-46 965
Egenkapital 31.12.	**176 856**	**90 715**

	Bolig - vedl.h.fond	***Bolig - annen EK***	**Næring**	**Garasje**	**SUM**
Annen egenkapital 01.01.		*-2 991*	*79 069*	*14 637*	*90 715*
Resultat 2025		*81 593*	*-14 465*	*5 080*	*86 141*
					-
Annen egenkapital 31.12.2024	-	*78 602*	*64 604*	*19 717*	*176 856*

Spesifikasjon av avdelingsresultat 2025

	Bolig	Næring	Garasje	Sum
Felleskostnader	1 207 896	38 508		1 246 404
Andre inntekter	166 018		60 792	226 810
Sum inntekter	**1 373 914**	**38 508**	**60 792**	**1 473 214**
Personalkostnader	89 141	24 959	-	114 100
Kommunale avgifter	217 389	-	-	217 389
Vedlikehold	249 171	-	29 031	278 202
Driftskostnader, inkl TV/internett	545 450	-	-	545 450
Honorarer	80 614	32 775	-	113 389
Forsikring *	118 341	-	29 585	118 341
Andre kostnader		-	-	15 653
Sum driftskostnader	**1 300 106**	**57 734**	**58 616**	**1 402 524**
Finansinntekter	9 291	4 761	2 904	16 956
Finanskostnader	1 505	-	-	1 505
Netto finansresultat	**7 786**	**4 761**	**2 904**	**15 451**
Resultatandel 2025	**81 593**	**-14 465**	**5 080**	**86 141**

* Næring sin andel av forsikringen er viderefakturert og vises derfor ikke her.

Note 12 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Akonto fyring	145 800	145 800
Energikostnad	-75 000	-112 500
Sum	**70 800**	**33 300**

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EK som skal tilb.bet næring	113 281	113 281
Sum	**113 281**	**113 281**

Dette gjelder opparbeidet egenkapital næring frem til 2022 som skal tilbakebetales.
Utbetalingen vil skje over 5 år, 2/5 ble betalt i 2024 for 2023 og 2024
2/5 utbetales i 2026, og siste del i 2027

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

A. Disponible midler 01.01	**90 715**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	86 141
C. Disponible midler 31.12	**176 856**
Årets endring i disponible midler	86 141
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	403 597
- Kortsiktig gjeld	226 740
= Disponible midler 31.12	**176 856**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 100.000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 100.000. Styret fordeler honoraret internt.

Sak 4 Varmesentralen

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
Jarhuset Eiendom AS (v/ Truls og Mette) vil tilby boligdelen å overta varmekjelen uten vederlag. Boligdelen vil da ikke måtte behøve å frikoble seg fra den.

Jarhuset Eiendom AS vil utarbeide et formelt tilbud til boligdelen hvor kostnadsbildet over fem år knyttet til drift av denne varmekjelen og andre forpliktelser er belyst.

Sak 5 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et underskudd på kr 45 486.

Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

For å sikre forsvarlig drift og bevare eiendommens verdi over tid, er det nødvendig å ha en økonomisk buffer som dekker vedlikeholdsarbeider utover det ordinære, løpende vedlikeholdet. Uforutsette hendelser, slitasje og periodiske oppgraderingsbehov kan medføre betydelige kostnader som ikke bør belastes driftsbudsjettet i det enkelte år.

Styret anbefaler derfor at det foretas jevnlige avsetninger til et vedlikeholdsfond, slik at større tiltak kan gjennomføres planmessig og uten behov for ekstraordinære innbetalinger fra eierne. En slik buffer bidrar til forutsigbar økonomistyring, reduserer risikoen for akutte likviditetsutfordringer og ivaretar fellesskapets langsiktige interesser. Ovennevnte vil nødvendigvis innebære en viss økning av felleskostnadene. Styret utarbeider nøkkeltall for dette

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	FK alle likt	213 120	213 120
3602	FK bolig	994 776	994 776
3604	FK næring	38 508	38 508
Felleskostnader		**1 246 404**	**1 246 404**
3630	Garasje	60 792	60 792
3632	Strømforbruk Elbil	0	19 738
3763	Kabel-TV og internett	166 992	121 440
3764	Bredbånd	0	24 840
Andre inntekter		**227 784**	**226 810**
Sum driftsinntekter		**1 474 188**	**1 473 214**
5330	Styrehonorar	100 000	100 000
5400	Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Andre personalkostnader		**114 100**	**114 100**
6320	Kommunale avgifter	133 000	217 389
6321	Kommunale Avgifter - Vann	53 000	0
Kommunale avgifter		**186 000**	**217 389**
6605	Vedlikehold utearealer	50 000	42 907
6606	Vedlikehold ute felles	5 000	0
6612	Vedlikehold og drift heis	50 000	37 214
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	1 500	0
6617	Vedlikehold porter	2 500	7 429
6621	Egenandel forsikring	0	24 000
6625	Vedlikehold elektro	10 000	11 901
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	70 000	21 603
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	50 000	48 951
6644	Vedl./drift fyringsanlegg	80 000	84 197
6690	Diverse vedlikehold	100 000	0
Vedlikehold		**419 000**	**278 201**
6325	Fellesutgifter s 12, Jarhuset Eiendom	44 000	37 175
6340	Strøm fellesanlegg xx791496 B	100 000	105 004
6360	Renhold	54 900	87 542
6361	Matter	18 191	0
6380	Annen renovasjon	0	6 498
6381	Skadedyrkontroll	24 402	44 161
6785	Vaktmestertjenester	100 000	115 445
6800	Data- Og Kontorutstyr	1 500	0
7690	Kabel-TV og bredbånd	166 992	149 628
Driftskostnader		**509 985**	**545 452**
6700	Revisjon	25 500	26 650

Budsjett Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
6710	Forretningsførsel	86 000	82 601
6711	Ekstra forretningsførsel	5 000	0
6714	Andel systemkostnader	1 673	2 700
6716	Nøkkeladministrasjon	1 400	1 438
Honorarer		**119 573**	**113 388**
7500	Forsikringspremie	170 000	118 341
Forsikring		**170 000**	**118 341**
7700	Styre- og årsmøter	5 000	0
7710	Styreutgifter	2 000	0
7770	Bankomkostninger	3 831	4 235
7790	Diverse kostnader	5 000	11 418
Andre kostnader		**15 831**	**15 654**
Sum driftskostnader		**1 534 489**	**1 402 524**
Driftsresultat		**-60 301**	**70 690**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	513
8051	Bankrenter	0	169
8070	Andre finansinntekter	15 000	16 274
Finansinntekter		**15 000**	**16 956**
8150	Renter leverandører	0	1 505
Finanskostnader		**0**	**1 505**
Netto finansresultat		**15 000**	**15 451**
Årets resultat		**-45 301**	**86 141**

Sak 6 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

To styremedlemmer er på valg.

Varamedlem er på valg.

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift

ENQVIST

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Jarhuset, Jarveien 1
Tid: 30.04.2026 kl 18:00
Sted: Jarveien 1

Konstituering

- 26 seksjoner var fremmøtt. 11 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Belmin Keranovic fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Irene Skinnemoen ble valgt som møteleder og Belmin Keranovic ble valgt som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Thora Christine Westlye ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 86 141 og en egenkapital på kr 176 856, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 100 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Varmesentralen - Styret**
   Bakgrunn: Jarhuset Eiendom(også kalt næringsdelen) vil tilby boligdelen å overta varmekjelen uten vederlag. Boligdelen vil da ikke måtte behøve å frikoble seg fra den.

   Vedtak: Saken ble diskutert på årsmøte og orientert om. Styret vil utrede saken nærmere sammen med en komite bestående av seksjonseiere.

5. Budsjett 2026 og andel felleskostnader

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

Budsjettet viser et underskudd på kr 45 486 og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2026.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Om valget...

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Irene Skinnemoen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Dag Tvedt	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Truls Foss	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Inger Mette Fjeldstad	Valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Dag Øystein Winther Nyrud	Valgt for 2 år i 2026

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl. 19:30.

Jar 30. april 2026

Irene Skinnemoen
møteleder

Thora Christine Westlye
seksjonseier

Seksjonseier(e)	Fullmektig

ENQVIST

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

VEDTEKTER

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

§1
Eiendommen – formål

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

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

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

§2
Organisering av sameiet.

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

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

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

Sameierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

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

§3
Rettslig råderett

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

§4
Rett til bruk

4.1 Generelt

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

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

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).
Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning må på forhånd godkjennes av styret.

KOPI

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

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

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

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

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

4.4 Skilting
Med hjemmel i els§19 femte ledd har eierne av næringsseksjoner rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av sameiestyret. Det forutsettes at tiltaket har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 4 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

§5
Vedlikehold og påkostninger
Det pålegger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på balkonger og terrasser, samt tilleggsdeler som er tillagt seksjonen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har sameieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter eller ulemper for andre sameiere.

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

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

KOPI

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

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

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

§6
Felleskostnader

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

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

Snr. 2 dekker kostnader til din andel (egen del) av fasaden.
Snr. 2 dekker kostnader til vedlikehold av tak i Bygg A (gammelt bygg) i forhold til sitt areal i bygg A.

Eiere av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

Eiere av boligseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

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

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

Kostnader til drift og vedlikehold av avlåst parkeringsareal inkl. port skal fordeles mellom eierne av p-plasser i dette arealet med lik del pr parkeringsplass.
Kostnader til drift og vedlikehold av kjøreadkomst på rampe i U2 frem til dør til boligparkering dekkes av **samtlige seksjoner** i henhold til sameierbrøken.

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

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

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

Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøk.

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

§7
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7.1 Berammelse og innkalling.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøte.

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

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

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

7.2 Deltakere.

KOPI

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

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

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

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

7.3 Ledelse og protokoll.

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

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

7.4 Stemmeberegning og flertallskrav.

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

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

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

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

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

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

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

7.5 Ugildhet i årsmøter.

KOPI

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

7.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøte.

Det ordinære årsmøte skal

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

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

§8
Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet.

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

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

8.2 Valg av styre.

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

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

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

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

8.3 Styremøter.

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

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

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

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

8.4 Ugildhet ved vedtak i styret.

KOPI

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

8.5 Representasjon.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§9
Mindretallsvern.

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

§10
Forretningsfører og funksjonærer

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

§11
Regnskap og revisjon.

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

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

§12
Mislighold.

12.1 Pålegg om salg.

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

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

12.2 Krav om fravikelse (utkastelse).

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

§13
Forsikring.

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

KOPI

§14.
§Parkeringsplasser og boder.

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

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

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

De eksklusive bruksrettene til parkeringsplasser er fordelt som følger:

Seksjon	Formål		Parkeringsplass	Seksjon	Formål		Parkeringsplass

Osv….

§ 15
El-bil - ladepunkt

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

§16
Endring i vedtektene.

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

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

§17
Generelle plikter.

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

§18

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

KOPI

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET JARVEIEN 1.

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

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

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

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

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

1. Fellesarealene skal holde den tekniske og estetiske standard som de hadde ved overtakelsen. Det er vårt felles ansvar ikke å forsøple fellesarealene.

2. Balkonger, terrasser, garasjeanlegget og andre fellesarealer, samt alle utearealer er en del av det visuelle miljøet. Det skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid.

3. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Bruk av fellesarealene skal ikke foregå til fortrengsel for de øvrige sameiere. For forhold som ikke er særskilt nevnt i husordensreglene, kan styret gi retningslinjer og instrukser som sameierne plikter å forholde seg til. Ved fremleie plikter seksjonseier å videreformidle alle rundskriv og annen informasjon til leietaker, samt å informere om ordensreglene ved innflytting.

4. Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill.

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

6. Mellom kl. 23.00 og 07.00 må beboerne være særlig hensynsfulle. Nabovarsel er normal praksis ved situasjoner som kan medføre sjenerende støy.

7. Støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00.

8. Beboerne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse. Parkering utenfor oppmerkede plasser er forbudt. Sykler plasseres i sykkelstativ, på områder avsatt for sykler.

9. Av sikkerhetsmessige grunner må alle være nøye med å holde ytterdører og garasjen låst. Vær spesielt oppmerksom på biler og eventuelt personer som kan smette inn i garasjen når porten er åpen.

UTKAST

10. Ved skader på fellesområder, heiser, mangler eller feil i fellesarealer for øvrig, varsles styret/vaktmester.

11. Alle oppganger og utvendige felles altaner er rømningsveier. Barnevogner, sykler og annet utstyr ikke må lagres her.

12. Ved utleie av leilighet eller garasjeplass, skal styret informeres i forkant med opplysninger om navn, tlf. og/eller mailadresse på leietaker. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

13. Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Som fellesarealer regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige delen av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom. Det innebærer bl.a. at tak, vegger og gulv på balkonger utgjør fellesarealer som vedlikeholdes av sameiet.

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

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

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

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

Jar, mai 2013.

Styret i Boligsameiet Jarveien 1.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	15.10.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	68/4553	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	38/197, 38/197/0/1, 38/197/0/2, 38/197/0/6, 38/197/0/7, 38/197/0/8, 38/197/0/9, 38/197/0/10, 38/197/0/12, 38/197/0/16, 38/197/0/17, 38/197/0/18, 38/197/0/19, 38/197/0/20, 38/197/0/21, 38/197/0/22, 38/197/0/23, 38/197/0/24, 38/197/0/25, 38/197/0/26, 38/197/0/27, 38/197/0/28, 38/197/0/29, 38/197/0/30, 38/197/0/31, 38/197/0/32, 38/197/0/33, 38/197/0/34, 38/197/0/35, 38/197/0/36, 38/197/0/37, 38/197/0/38, 38/197/0/39
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	38/197, 38/197/0/1, 38/197/0/2, 38/197/0/6, 38/197/0/7, 38/197/0/8, 38/197/0/9, 38/197/0/10, 38/197/0/12, 38/197/0/16, 38/197/0/17, 38/197/0/18, 38/197/0/19, 38/197/0/20, 38/197/0/21, 38/197/0/22, 38/197/0/23, 38/197/0/24, 38/197/0/25, 38/197/0/26, 38/197/0/27, 38/197/0/28, 38/197/0/29, 38/197/0/30, 38/197/0/31, 38/197/0/32, 38/197/0/33, 38/197/0/34, 38/197/0/35, 38/197/0/36, 38/197/0/37, 38/197/0/38, 38/197/0/39
Seksjonering Feilretting	11.10.2012 11.10.2012	12/16802		
Seksjonering Reseksjonering	13.08.2012 13.08.2012	12/16802	Tinglyst 23.10.2012	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKINNEMOEN IRENE STEFFENSEN F111273*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Jarveien 1F 1358 JAR	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jarveien 1F	H0302	38/197/0/32	67	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Jarveien 1 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1358 JAR	Kirkesogn	01060201 Jar
Grunnkrets	601 Jar 01	Tettsted	801 Oslo

Valgkrets	4 Jar		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300234566		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	16.05.2014

1: Bygning 300234566: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 16.05.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2167
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2167
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.07.2011	28.07.2011	
Igangsettingstillatelse	13.07.2011	25.10.2011	
Midlertidig brukstillatelse	21.06.2012	29.06.2012	
Ferdigattest	16.05.2014	19.05.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jarveien 1F	H0302	38/197/0/32	67	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	2	274	0	274	0	0	0
H03	7	633	0	633	0	0	0
H02	7	633	0	633	0	0	0
H01	8	627	0	627	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 38/197

Bruksnavn		Beregnet areal	4785.3
Etablert dato	15.05.1925	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.07	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne

☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6644335.5	590602.1	0	Ja	4785.3	

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 38/197		
Utskriftsdato	05.10.2026	**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.

2 Berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring

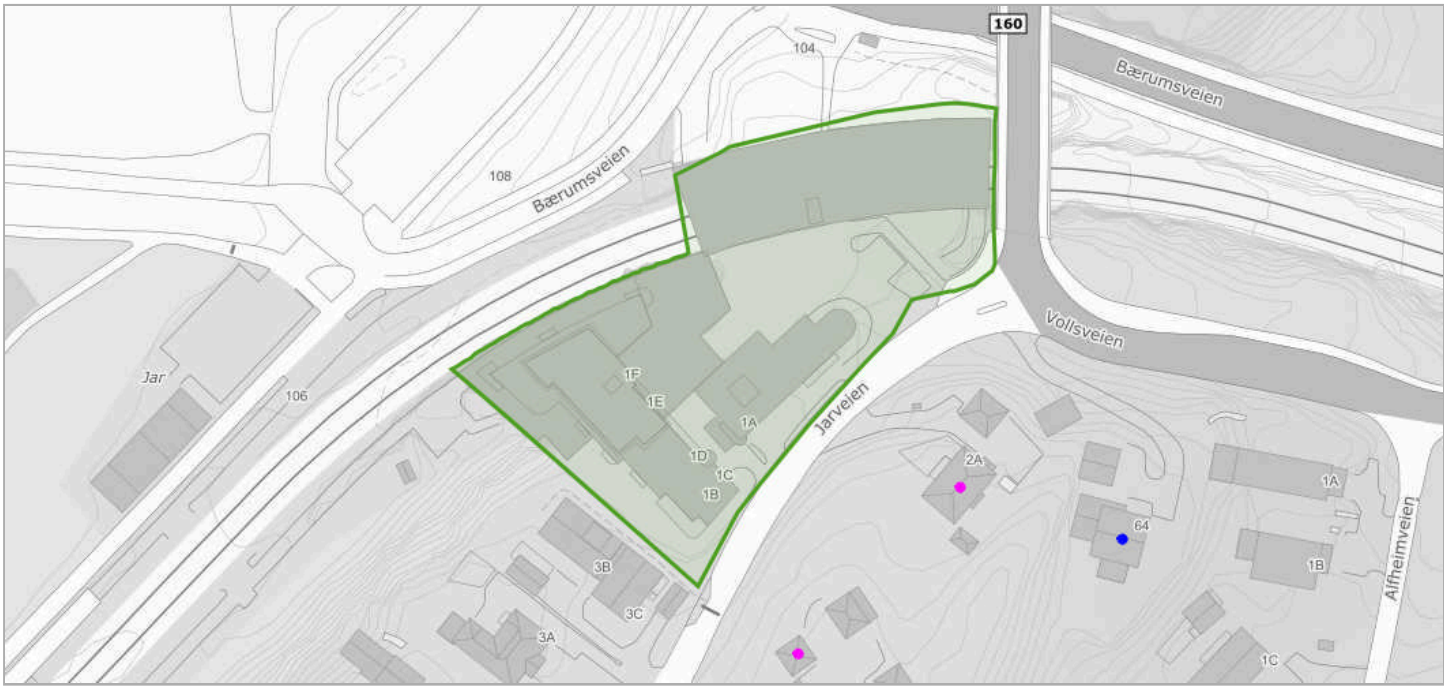


Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
JARHUSET - JARVN 1	-	JARHUSET - JARVN 1	JARHUSET

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	17.09.2026



Tegnforklaring



Kulturminne

Navn	Beskrivelse	Eiendom	Betegnelse	Datering	Informasjon	Vernet etter lov	Vernetype
-	-	JARV. 1	-	-	-	-	-

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 05.10.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	38	**Bnr**	197	**Fnr**	0	**Snr**	32
Adresse	Jarveien 1 F, 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	Sakstittel	Dokumenter					
2010/13830	Jarveien 1 B - C - E - F - boligblokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: 10/13830
J.post ID: 14/98228

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	16.05.2014	1614/14

Adresse - Tiltak: Jarveien 1 B - C - E - F - boligblokk
Gnr/Bnr: 38/197
Tiltakshaver: Jarhuset Eiendom AS
Ansvarlig søker: Arcasa Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Søker har dokumentert at følgende krav iht. rammetillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

SPESIELLE KRAV/ VILKÅR FOR BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST	Henvisning til krav	Dokumentert
Før brukstillatelse gis, skal utomhusanlegg inklusive lekeareal, kjøreatkomster, gangvei, parkering og annet ubebygget areal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. **Redegjørelse/vurdering:** Søker opplyser at utomhusarealer er oppfylt, jf. også kontrollerklæring fra Veidekke AS. På bakgrunn av disse opplysninger legges til grunn at vilkåret er oppfylt.	Rammetillatelse, vilkår 5	X
Avtale om drift og vedlikehold av fellesarealer skal være inngått før brukstillatelse gis **Redegjørelse/vurdering:** Kopi av avtale om drift og vedlikehold er innsendt. På bakgrunn av denne dokumentasjonen legges til grunn at vilkåret er oppfylt.	Rammetillatelse, vilkår 6	X

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

Bygningssjefen har ikke tatt stilling til innsendte utomhusplan, da det ikke er spesifisert søknadspliktige endringer i anmodningen.

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

Dokument	**Saksdokid:**
Kontrollerklæring - Bygg Teknisk Stål AS	1625551
Kontrollerklæring - Icopal Tak as	1625552
Kontrollerklæring - OTIS AS	1675694
Kontrollerklæring - Veidekke Entreprenør AS	2294463
Kontrollerklæring - Oslo brannsikring as	2294464
Kontrollerklæring - Bærums Verk Rørleggerbedrift AS	2294465
Kontrollerklæring - Randem & Hybert AS	2294466
Kontrollerklæring - Lefdal.Installasjon AS	2294467

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

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Tine Færøyvik
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **10/13830**
J.post ID: 12/114399

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	21.06.2012	2075/12

Adresse - Tiltak:	Jarveien 1 B C D E F - boligblokk		
Gnr/Bnr:	38/197	Mottatt:	01.06.2012
Tiltakshaver:	Jarhuset Eiendom AS	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	Arcasa Arkitekter AS	Komplett:	19.06.2012

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93, jf. § 99

Det vises til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Anmodningen inneholder følgende kontrolldokumentasjon:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Veidekke Entreprenør AS	1625550
Kontrollerklæring - Veidekke entrepenør AS	1674473
Kontrollerklæring - OTIS AS	1675694
Kontrollerklæring - Bærums Verk Rørleggerbedrift as	1625554
Kontrollerklæring - Icopal Tak as	1625552
Kontrollerklæring - Lifdal Installasjon AS	1625556
Kontrollerklæring - Randem & Hübert AS	1625555
Kontrollerklæring - Bygg Teknisk Stål AS	1625551
Kontrollerklæring - Oslo Brannsikring as	1625553

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. VIII og kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder for boligblokken over cote + 81,5 slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelser med senere tillegg.

Frist for å rette de mangler som fremgår av kontrollerklæringer settes til **21.08.2012**.
Det vises spesielt til vilkår V5 i rammetillatelsen. Utomhusanlegg inklusive lekeareal, kjøreatkomster, gangvei, parkering og annet ubebygget areal skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan innen ovennevnte dato.

Rapport/kontrollerklæringer om at gjenstående mangler er rettet må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. XIX som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

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

Ketil Krogstad
bygningssjef

Hanne Høybach
saksbehandler

Utskriftsdato: 05.10.2026

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.**	38	**Bruksnr.**	197	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Jarveien 1F, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 783 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 5 583 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2010010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2010010)
Navn	JARVEIEN 1 - JARHUSET
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.05.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9390/2010010.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 583 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** T2
	Delareal 155 m^2 **Formål** Blågrønnstruktur **Feltnavn** G
	Delareal 152 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** L
	Delareal 245 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 866 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** BB
	Delareal 902 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** U
	Delareal 399 m^2 **Formål** Bolig/forretning/kontor **Feltnavn** B/F/K
	Delareal 399 m^2 **RPHensynsonenavn** H570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 285 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** T3
	Delareal 442 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** T1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2010010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2010010)
Navn	JARVEIEN 1 - JARHUSET
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.05.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9390/2010010.pdf

Delarealer	**Delareal**	494 m^2
	Formål	Kjøpesenter
	Delareal	2 069 m^2
	Formål	Parkeringsplasser
	Delareal	16 m^2
	Formål	Fortau
	Delareal	400 m^2
	Formål	Gang-/sykkelveg
	Delareal	582 m^2
	Formål	Trasé for sporveg/forstadsbane
	Delareal	59 m^2
	Formål	Veg

BÆRUM KOMMUNE

PlanID 2010010

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

BESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR JARVEIEN 1

§ 1
HENSIKT

Planen skal legge til rette for oppføring av kombinert forretningsbygg og boliger, samt et lokk over Kolsåsbanen med hensikt å anlegge garasjeanlegg og torg over sporområdet. I tillegg skal planen åpne for begrenset etablering av kontor, helserelatert virksomhet, bevertning innenfor eksisterende og ny bebyggelse.
Planen skal sikre bevaring av Jarhuset.
Planen skal legge til rette for universell utforming både for publikumsbygg og boliger. Planen skal erstatte reguleringsplan med planID 2008002 for samme område. Bestemmelsene gjelder der annet ikke er bestemt.

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utnyttelse

Bebyggelsens utstrekning fremgår av plankartet.
Samlet grad av utnytting skal ikke overstige 5 700 m² BRA. Eksisterende bebyggelse skal medregnes i utnyttelsen.
Parkering på terreng skal medregnes i utnyttelsen med 18 m² pr. plass.
Boder, avfallsrom og tekniske rom som ligger under kote + 76,0, skal ikke medregnes i utnyttelsen.
Parkeringsarealer og rom for trapp/heis som leder til nevnte arealer, beliggende under terreng/lokk (kote + 76,0) skal ikke medregnes i utnyttelsen. Underjordisk kulvert på cote 76,0 mot Jarveien skal ikke medregnes i BRA.
Det skal ikke beregnes bruksareal for tenkte etasjeplan der etasjehøyden overskrider 3 meter.

2.2 Høyder

Maksimale byggehøyder er angitt på plankartet med kotehøyder og byggegrenser.
Tekniske anlegg tillates oppført med 1,5 m høyde over maksimal høydeangivelse og med en utstrekning på inntil 10 % av den samlede takflaten.
Høyde på åpne rekkverk med spiler og/eller rekkverk med brystning i glass rundt terrasse eller balkong i toppetasjen skal ikke medregnes i gesimshøyden.

§ 3
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5)

3.1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, felt BB

Maksimalt tillatt BRA bolig er 2 200 m². Balkonger og takterrasser kan ikke senere bygges inn eller glasses inn slik at maksimal BRA overskrides.
Boligblokker kan oppføres på nivå/lokk bygget over forretningsareal, angitt med kote + 81,5.
Min 70 % av boligene skal være tilrettelagt for universell utforming.

3.2 Kjøpesenter

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

3.3. Eksisterende bebyggelse Jarhuset felt F/K/B

Det er tillatt med kontor, allmennyttig formål-helserelatert virksomhet, forretning, kafevirksomhet, bakeri og boliger i bygget.
Kontorer skal ikke overskride 300 m².

3.4 Parkering og varelevering

Parkering skal anordnes i parkeringsanlegg på terreng og i garasjeanlegg.
Det tillates anlagt inntil 45 parkeringsplasser på terreng.
Det tillates et parkeringsanlegg under terreng/lokk på cote 76,0.
Anlegg under terreng er vist med byggegrense på plankartet.

Parkering for boliger skal løses i garasjeanlegg under terreng som fellesareal for boligene. Det skal anlegges 34 parkeringsplasser for boliger. Hver bolig skal ha min 1 parkeringsplass. Øvrige plasser skal fordeles på boligene. Det skal avsettes 7 gjesteplasser hvorav 2 skal være HC-plasser. Det skal avsettes plass til 1,5 sykler pr. boenhet i låsbar bod/garasje. I tillegg skal det avsettes min 15 sykkelplasser på uteareale ne til boligene.

Det skal avsettes maksimum 75 p-plasser for forretning/kontor.
Min 5 % av parkeringsplassene avsettes for bevegelseshemmede fordelt til garasje og på terreng.

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

3.5 Uteoppholdsarealer/ felles lekeplass

Uteareal på bakkeplan skal utgjøre min 1000 kvm. Av dette skal min 140 kvm opparbeides til lekeareal. Det skal sikres at lekeplasser skal stå i forbindelse med hverandre og ha minimum utstyr som sandkasse, dobbelhuske og sklie. Felles utearealer skal beplantes. Det skal etableres et tydelig skille mellom privat og felles uteareal. Det skal sikres felles gangpassasje rundt huset.
Det skal tillates takterrasser. Rekkverk på taket skal være tilbaketrukket fra fasaden min 1m.
Illustrasjonsplan dok 1229502 skal legges til grunn for utomhusplanen.

3.6 Utforming

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

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

Øverste etasje og inntrukne vegger ved svalgang skal dempes med mørkere platekledning.
Øverste kant av teglkledning skal avsluttes med beslått gesimskant.
Vinduer skal fremstå primært som separate elementer i vegg, og ikke som vindusbånd.
Ny bebyggelse skal stedvis ha buete fasadepartier. Balkonger mot nordøst skal bues.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Skilting
Nødvendige skilt til stasjonsområdet skal plasseres etter henvisning og i samråd med eier av forstadsbanen.
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en helhetlig skiltplan.
Atkomst fra Bærumsveien skal skiltes for besøkende til næringsvirksomheten.

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

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

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

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

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

§ 4 HENSYNSSONER (PBL § 11-8c)

4.1 Bevaring av kulturmiljø
Eksisterende bebyggelse markert på plankartet med B/F/K, skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Ved rehabilitering av bebyggelsen skal det i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelige bygningsdeler, materialer og fargebruk.
Det tillates etablert varelevering via et stort glassfelt på nedsiden av bygningen. Åpningen skal ha en utvendig port av glass slik at fasadeuttrykket opprettholdes.
Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningslovens byggesaksregler er søknadspliktige, og det skal ved behandling av søknader innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet.
Boliger, forretninger, kontorer, bevertning, allmennyttige formål – helserelatert virksomhet, kultur-(galleri) kan lokaliseres i Jarhuset. Det tillates maksimalt 300 m² til bevertningsformål.

4.2 Nybygg inntil Jarhuset
Et dekke skal etableres inntil eksisterende bygning i høyde med bygningens dekke mellom underetasje og 1. etasje, i henhold til kotehøyder og grenser for bebyggelse som vist på plankartet.
Det tillates etablert en underjordisk kulvert inntil eksisterende bygning mot Jarveien på kote 76,0.

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

5.1 Forstadsbane i kulvert
Innenfor de områder som ligger over regulert kulvert er ingen tiltak tillatt uten særskilt tillatelse fra ansvarlige instanser og eier av baneanlegget.
Kulvert over sporet skal holde en minimumsavstand på 5,8 meters høyde over skinner/spor.
Utforming av kulvert skal tilfredsstille krav til sikkerhet i henhold til retningslinjer fra Oslo T-banedrift og Kollektivtransportproduksjon AS.

5.2 Vei, fortau felt K og F
Vei og fortau fra parkeringskjeller til eksisterende vei til Jarmyra fra Bærumsveien, skal være felles for feltene BB, B/F/K og kjøpesenter. Felles vei og fortau skal være åpen for allmenn ferdsel.
Der regulert veibane og fortau går i bro over sporet skal det være en minimumsavstand på 5,8 meters høyde over skinnegangen.

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

Gang/sykkelveg skal dimensjoneres med tilstrekkelig bredde og høyde for kjøring med servicekjøretøy/traktor. Rampene må ha tilfredsstillende stigningsforhold for bevegelseshemmede. Gang/sykkelvei skal i sin helhet være åpen for allmenn ferdsel.

5.4 Fortau
Fortau fra planområdet til Jar stasjonens vestgående side skal være felles for feltene BB, B/F/K og kjøpesenter. Fortau skal i sin helhet være åpen for allmenn ferdsel.

5.5 Torg
Torget består av felt 1, 2 og 3 skal være felles for feltene BB, B/F/K og kjøpesenter.

Torg felt 1:
Torget er primært avsatt til fotgjengertrafikk og torgaktiviteter. Allmenn ferdsel gjennom torget er tillatt. Det tillates 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede. Torgarealet der parkering ikke er tillatt skal utgjøre minimum 230 m² og legges i tilknytning til Jarhuset og forretningsinnganger. Utomhusplanen skal fastlegge en avgrensning av ulik bruk og forbindelser til eksisterende gangveier.
Varelevering til Jarhuset er tillatt.
Det skal etableres 6 sykkelparkeringsplasser på torget. Området mot felt 2 skal beplantes.

Torg felt 2:
Torget skal benyttes til overflateparkering, nedkjørsel til garasjeanlegg, varelevering, sykkelparkering og fotgjengerforbindelser. Arealet skal være åpen for allmenn ferdsel.
Parkering er avsatt for næring og skal anordnes i garasjeanlegg under terreng/lokk på kote + 76.0 og som overflateparkering med inntil 45 plasser.
Anlegg under terreng er vist med byggegrense på plankartet.

1 Område med bestemmelser:
Området er vist med grense på plankartet.
Innenfor for område #1 skal det sikres en gangforbindelse til Jar stasjon som er åpen for allmenn ferdsel. Området skal gis en parkmessig utforming. Det må sikres tilstrekkelig vekstlag for beplanting.
Det skal etableres et returpunkt innenfor området.

2 Område med bestemmelser
Området er vist med grense på planområdet.
Området skal beplantes

Torg felt 3
Arealet skal primært benyttes til torgaktiviterer, utesalg og kafévirksomhet.
Torget skal skilles fra Jarveien med en rabatt som kan benyttes til snølagring. Det er tillatt med parkering med inntil 2 plasser på torget.
Det skal etableres min 10 sykkelparkeringsplasser på torget.

§ 6
GRØNNSTRUKTUR (12-5 NR. 3)
Grønnstruktur felt G
Løvtrevegetasjon som går tapt i anleggsfasen skal erstattes med ny trebeplanting. Arealet skal gis en parkmessig utforming.

Området skal inngå i utomhusplanen som sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.

§ 7
STØY

Boenhetene skal organiseres slik at minimum 75 % av alle boligene får en stille side. Alle boligene skal ha tilgang til utearealer med tilfredsstillende lydforhold, jfr. T-1442, avsnitt 3.5.

Friskluftsinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg tillates ikke plassert på fasader mot trafikkerte områder.
Teknisk rom knyttet til ny virksomhet skal lokaliseres i plan under nytt forretningsareal.

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikk ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-1442 / Tabell 2 fra 2005, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer, legges til grunn for iverksettelse av støytiltak i tilknytning til veitrafikk og skinnegående trafikk ved planområdet. Tabellen viser grenseverdier på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, med vei og bane som støykilde, på henholdsvis 55 Lden og 58 Lden, samt at støynivå utenfor soverom mellom kl. 2300 og 0700 skal være lavere enn henholdsvis 70 L5AF og 75 L5AF.

For tiltak for å etablere tilfredstillende lydforhold skal støyanalyse dok 922911, legges til grunn.

§ 8
FORURENSNING

Friskluftsinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg tillates ikke plassert på fasader mot trafikkerte områder.
Boliger i ny bebyggelse og deres utearealer skal skjermes bygningsmessig fra støy og lukt fra forretning/bevertning i samme bygningsvolum.
Teknisk rom knyttet til ny virksomhet skal lokaliseres i plan under nytt forretningsareal.

§ 9 TEKNISKE ANLEGG

Det skal i tidligst mulig fase og senest ved prosjektering tas kontakt med nettselskap for kabelpåvisning.

§ 10 MILJØKRAV

Innenfor planområdet kreves det etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid.

Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres.
Det skal sørges for at støykrav under anleggsfasen ihht T-1442 kap 3 overholdes.

Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse. Muligheten for å benytte gjenbruksmaterialer, inkludert asfalt og betong, skal vurderes.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal skje på en for miljøet god måte. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.

Det skal utarbeides massehåndteringsplan for utbyggingen. Eventuelle overskuddsmasser skal gjenbrukes.

Det skal planlegges og prosjekteres bygg med god bygningsutforming og standard som tilrettelegger for et godt inneklima.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

11.1 Bygging av tunnel/kulvert

Tunnel/kulvert over Kolsåsbanen kan byggemeldes og igangsettes uavhengig av endelig utforming av ny bebyggelse over. Forberedende arbeider for bygging av tunnel/kulvert må utføres parallelt med utbedring av stasjonsområdet for Kolsåsbanen.
Før igangsetting av ny bebyggelse tillates, skal kulvert over Kolsåsbanen være etablert.

11.2 Baneområdet – tilgjengelighet kollektivtransport

Før igangsettelsestillatelse for utbyggingen gis, skal perrongene være tilgjengelige for reisende under anleggsperioden, eller alternativ tilgang til kollektivtransport være etablert dersom denne blir direkte hindret av utbyggingen med lokket og bebyggelsen over. I tillegg skal hensiktsmessig drift av sporområdet inklusive perronger la seg gjennomføre under gjeldende anleggsperiode.

11.3 Atkomst, gangvei

Det skal ikke gis igangsettelsestillatelse før eier av baneanlegget har gitt sitt samtykke til byggeplanene. Før brukstillatelse gis, skal gjennomgående gangvei og atkomstveier til planområdet ferdigstilles. Rett til allmenn ferdsel over torg og langs gangveier skal være tinglyst før brukstillatelse gis.

11.4 Riggplass

Arealer markert på kartet som felles torg, tillates brukt som riggplass/ anleggsområde i anleggstiden. Midlertidig regulering til anleggsområde opphører når anlegget er tatt i bruk og de tiltenkte reguleringsformålene trer i kraft.

11.5 Boligene skal bygges samtidig med forretningene.

11.6 Før brukstillatelse gis, skal utomhusanlegg inklusive lekearealer, kjøreatkomster, gangvei, parkering og annet ubebygget areal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. .

11.7 Avtale om drift og vedlikehold av fellesarealer skal være inngått før brukstillatelse gis.

ooo000ooo

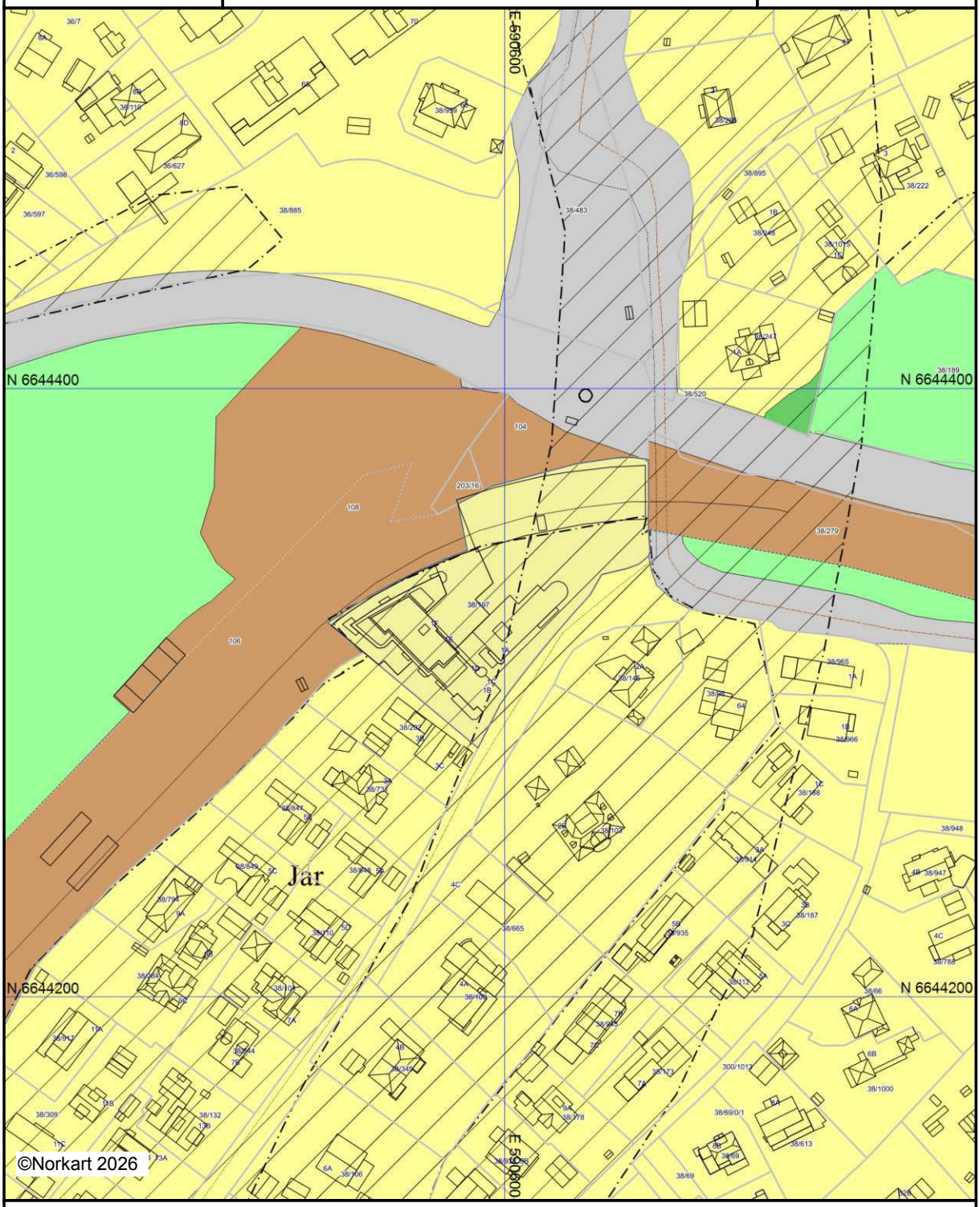
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/197/0/32
Adresse: Jarveien 1F
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:2000

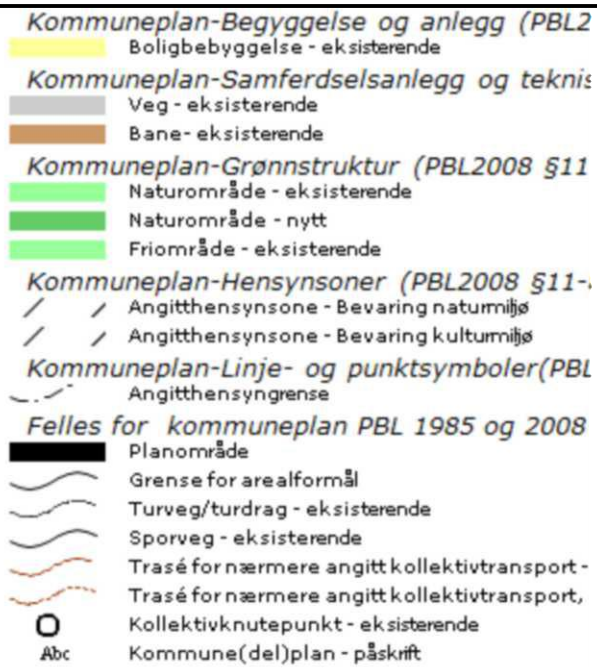
N

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.

Tegnforklaring



Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 38/197/0/32
Adresse: Jarveien 1F
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate i bygg
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg
- Annet friområde

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Kjøpesenter
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Kombinert bolig, forretning og kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang- og sykkelveg
- Sporveg
- Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 38/197/0/32
Adresse: Jarveien 1F
Utskriftsdato: 05.10.2026
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.

Tegnforklaring



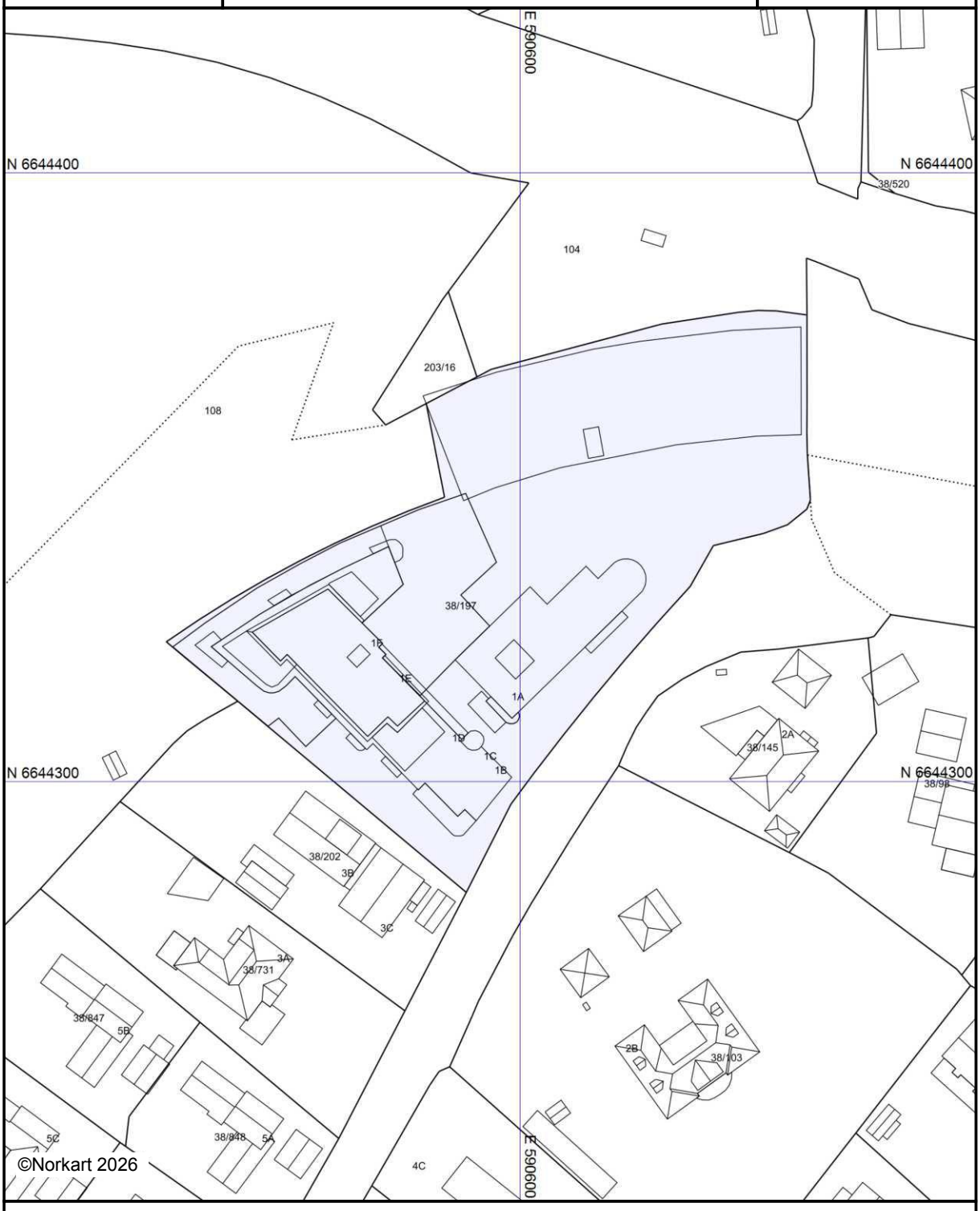
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 38/197/0/32
Adresse: Jarveien 1F
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

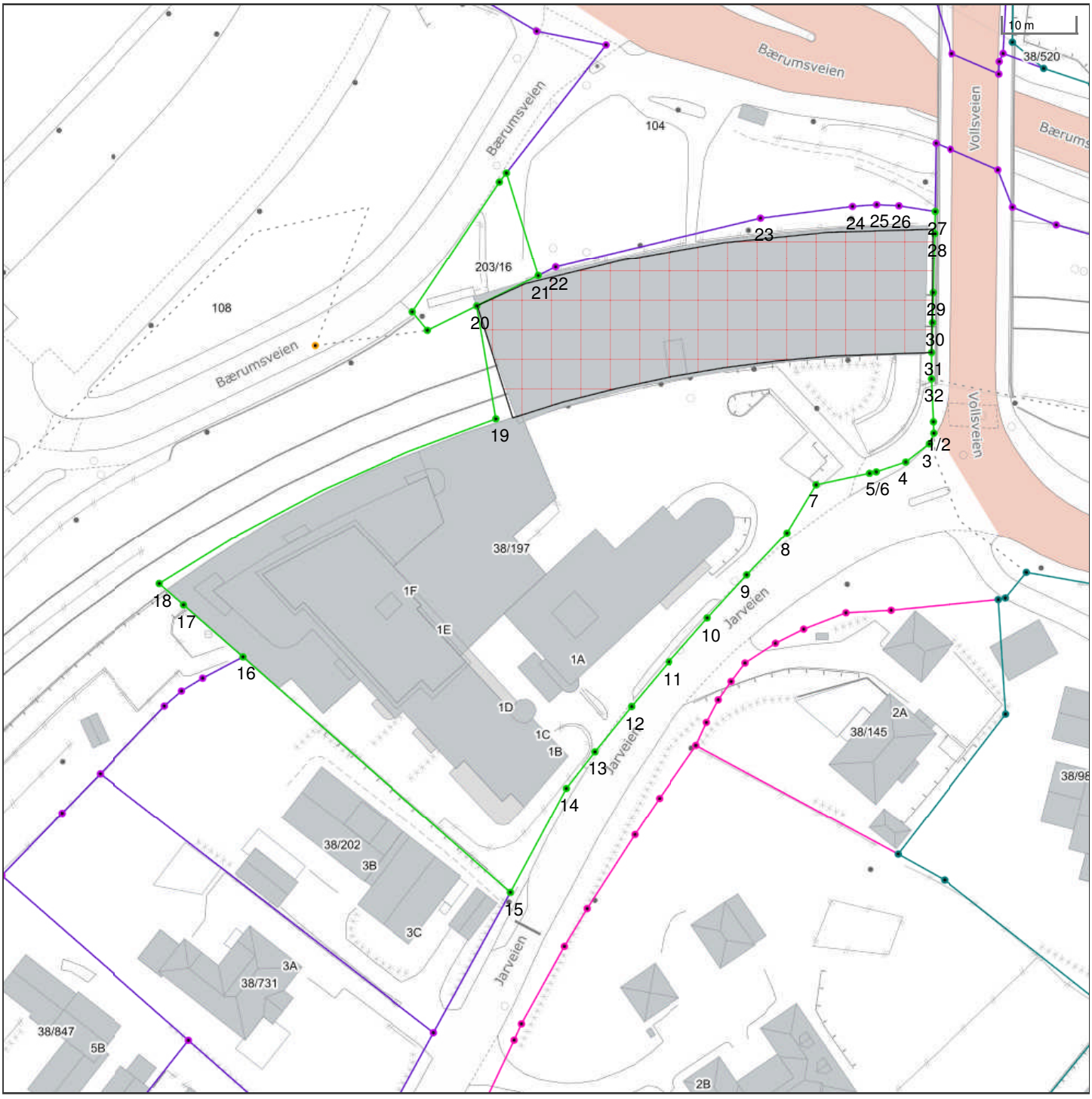


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 05.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3201 - 38/197//32



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 785,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6644335,5	**Øst**	590602,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6644347,81	590647,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,88	
2	6644346,26	590647,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
3	6644344,78	590647,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,59	
4	6644342,21	590644,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,10	
5	6644340,77	590640,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,25	
6	6644340,55	590639,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,95	
7	6644338,79	590631,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,50	
8	6644332,08	590628,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,72	
9	6644326,15	590622,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,01	
10	6644320,12	590617,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,01	
11	6644313,98	590612,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,01	
12	6644307,74	590607,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,01	
13	6644301,41	590602,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,00	
14	6644296,3	590598,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,37	
15	6644281,8	590591,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,26	
16	6644313,22	590553,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,03	
17	6644320,14	590545,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,85	
18	6644322,98	590541,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,44	
19	6644346,74	590587,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,76	197,31
20	6644362,13	590584,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,68	
21	6644366,51	590592,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,43	
22	6644367,76	590595,27	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,68	
23	6644375,19	590623,33	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,03	
24	6644377,11	590635,9	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,72	
25	6644377,43	590639,2	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,32	
26	6644377,35	590642,26	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,06	
27	6644376,69	590647,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,04	
28	6644373,67	590647,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
29	6644365,5	590647,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,17	
30	6644361,38	590647,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,12	

31	6644357,28	590647,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,10	
32	6644353,68	590647,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,60	

Utskriftsdato: 05.10.2026

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.**	38	**Bruksnr.**	197	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Jarveien 1F, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
5163186	20504	01.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1524
05928888	2107	31.12.2025	Stipulert forbruk	644

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

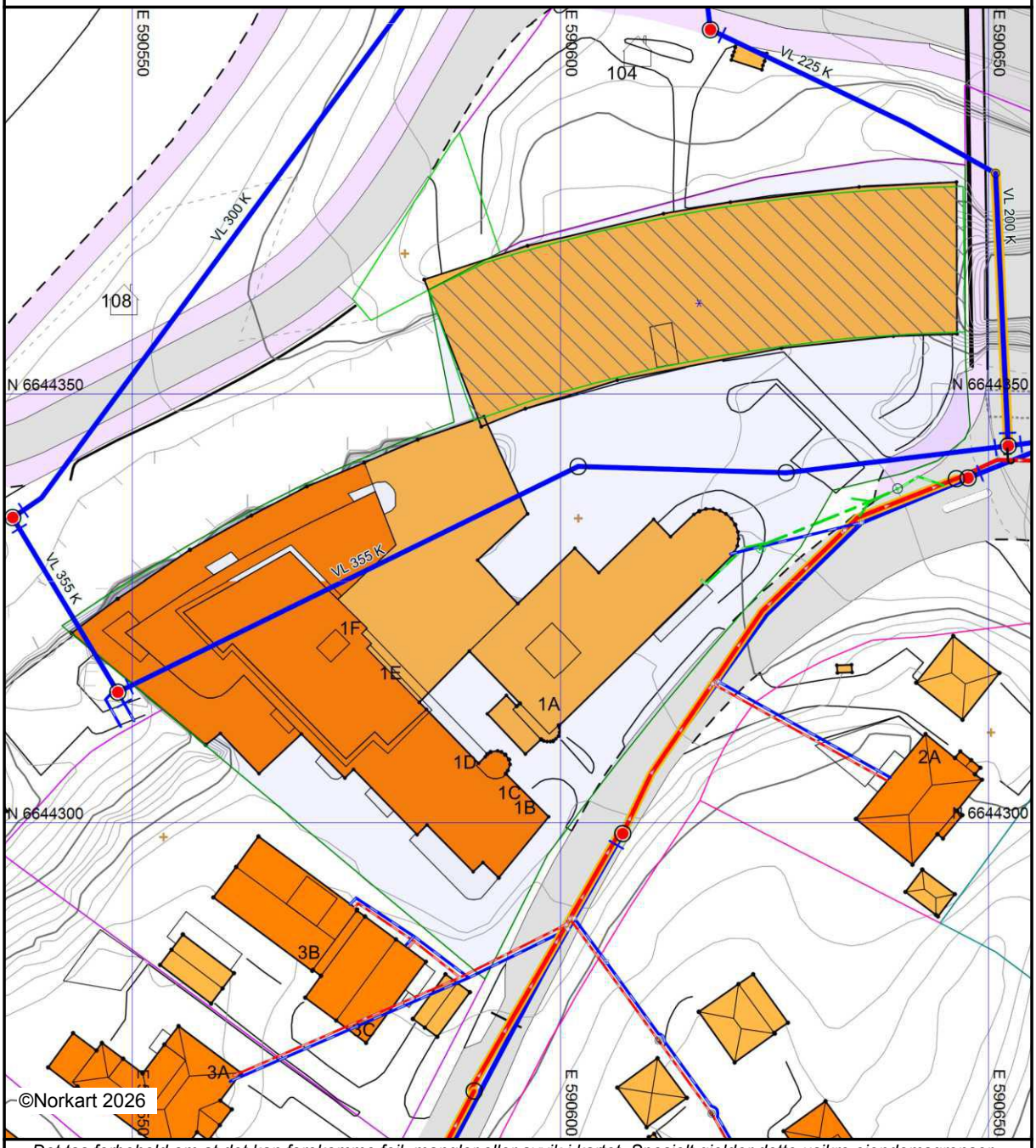
Eiendom: 38/197/0/32
Adresse: Jarveien 1F
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

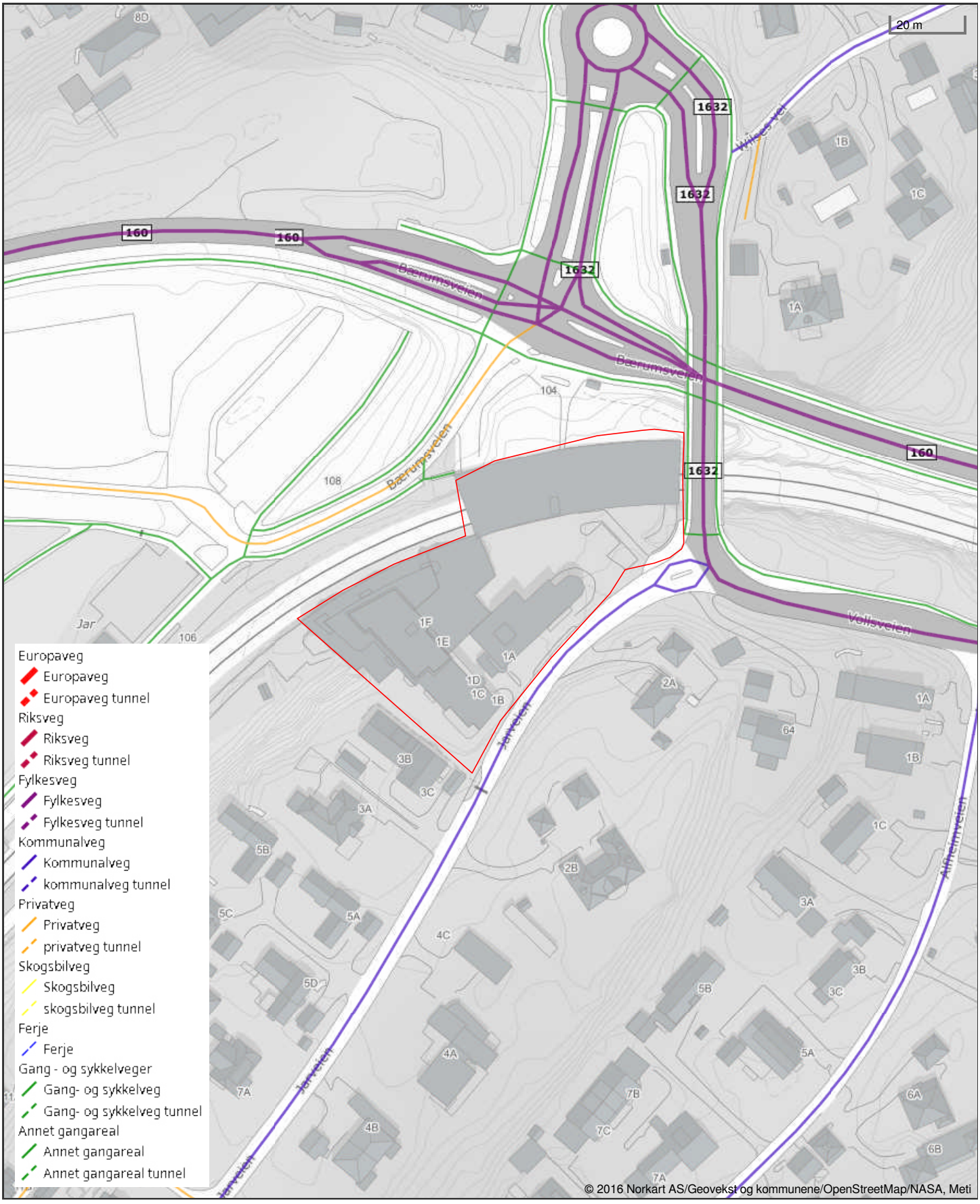
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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.

Utskriftsdato: 05.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 38/197//



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.

Utskriftsdato: 05.10.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	197	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Jarveien 1F, 1358 JAR								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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.

Doknr: 896049 Tinglyst: 25.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

ERKLÆRING

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

Rettet av Steinar Wahlquist

935478715

1. **Bærum kommune, org. nr ~~974553619~~, gis rett til å ha liggende hovedvannledning med kummer over eiendommen som vist på tegning AJ-K0800-600-XH-2304. Siste revisjon datert 01.12.2011.**

2. **Bærum kommune gis rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner og fornying av ledningen.**

3 **Det kan ikke, uten samtykke fra Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlig, utføres byggetiltak eller andre arbeider/virksomheter, som kan utsette ledningsanlegget for skade eller vanskeliggjøre fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner eller fornying av ledningen.**

4. **Eventuelle skader som ledningsanlegget påfører eiendommen ved eventuelle senere reparasjonsarbeider, erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.**

5. **Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr. 38, bnr. 197, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, Vann- og avløpsansvarlig.**

Bærum kommune 8/6 – 2012

Jarhuset Eiendom AS
Øistein Pjaaka
Org. nr 994 545 191

Tannlege
Morten Børsum
Spes. i protetikk
Jarvn. 1, 1358 JAR
Tlf. +47 67 53 63 72
Org. nr 981.598.075

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 10/10 - 12
for DNB Eiendom AS

TINGLYST
DOKUMENTNR. 89604 9
25 OKT. 2012

Erklæringsmal
Kommunale ledninger på privat grunn

Bærum kommune
Vann og avløp - plan

Doknr: 841241 Tinglyst: 29.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

("Avtalen")

mellom

KOLLEKTIVTRANSPORTPRODUKSJON AS ("KTP")

org. nr. 915 070 434

og

JARHUSET EIENDOM AS ("JEAS")
org. nr. 994 545 191

(sammen kalt "**Partene**")

Rett kopi bekreftes
Ole Fredrik Melleby
ADVOKAT
OSLO

1 BAKGRUNN

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

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

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

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

2 BYGGING AV LOKKET/NY GANGBRO

2.1 UTBYGGINGSRETTIGHET OVER SPORTRASÈ

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

Lokket vil i henhold til Planen dekke et areal på ca. 1.127 m^2 over Stasjonsområdet, fra

der Vollsveien går i bro over sportraseèn til dagens fotgjengerbro.

2.2 KRAV TIL UTFØRELSEN

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

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

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

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

2.3 PLASSERING AV SØYLER

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

2.4 NÆRMERE OM UTFØRELSE I ANLEGGSPERIODEN

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

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

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

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

OTM

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

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

(i) velger å akseptere endringsanmodningen, eller

(ii) velger å ikke akseptere endringsanmodningen.

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

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

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

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

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

2.5 MILJØ

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

2.6 NY GANGBRO

Lokkarealet skal også fungere som ny atkomst/gangbro til KTPs stasjonsområde, i henhold til de krav som fremgår av Teknisk Regelverk. Den nye atkomsten/gangbroen skal etableres på KTPs eiendom som vist på Kartet (ca 120m^2). Dette arealet skal om mulig overdras til JEAS sammen med arealet for etablering av Lokket, alternativt skal det tinglyses en evigvarig bruksrett til fordel for JEAS.

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

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

3 FORBEREDENDE ARBEIDER/FUNDAMENTENE

3.1 GENERELT OM FUNDAMENTENE

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

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

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

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

Vedlagt Avtalen følger som Vedlegg 4 foreløpige tegninger for Fundamentene.

3.2 BESTILLING AV FUNDAMENTENE – TERMINERING AV AVTALEN

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

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

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

3.3 KRAV OM SÆRLIGE TILPASNINGER FORUT FOR BESTILLING AV FUNDAMENTENE

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

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

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

Eller

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

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

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

4 BYGGING AV RAMPE

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

5 EIENDOMSRETT OG BRUKSRETT TIL LOKK OG RAMPE

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

Kartet viser byggegrenser for Lokket (ca 1.127m^2). Lokkets innvendige himling (rett over sportraseén) utgjør grensen mot Jar stasjon (luftrommet mellom Lokket og Jar stasjon utgjør slik sett en del av Jar stasjon).

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

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

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

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

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

6 OVERDRAGELSE AV GRUNN

6.1 PARSELLENE

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

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

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

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

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

6.2 PARSELLENES TILSTAND

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

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

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

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

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

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

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

6.3 BEGRENSNINGER I MANGELSANSVARET

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

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

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

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

7 OVERTAKELSE AV KJØPSOBJEKTET

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

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

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

8 VEDERLAG – LOKKET/PARSELLENE OG FUNDAMENTENE

8.1 VEDERLAGET – LOKKET OG PARSELLENE

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

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

8.2 FUNDAMENTENE

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

9 OPPGJØR – FORFALL

9.1 OPPGJØR VEDERLAGET

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

9.2 OPPGJØR – FUNDAMENTENE

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

9.3 FORSINKELSESRENTER

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

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

10 OMKOSTNINGER

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

11 PLANER, TEGNINGER, UNDERSØKELSER OG ANNET MATERIELL

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

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

12 FORSIKRING - ANSVAR

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

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

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

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

13 FREMDRIFT/FERDIGSTILLELSE

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

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

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

13.1 OVERTAKELSE AV FUNDAMENTENE

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

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

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

13.2 BYGGINGEN AV LOKKET

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

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

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

JEAS utbedringsplikt gjelder også etter at lokket er ferdigstilt.

14 ANSVAR ETTER FERDIGSTILLELSE – DRIFT/VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

15 PLIKT TIL RYDDING/SIKRING FERDIGSTILLELSE

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

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

16 SIKKERHETSSTILLELSE

16.1 GARANTI TILKNYTTET TILBAKEFØRING AV FUNDAMENTENE

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

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

16.2 VILKÅR FOR OPPSTART AV ARBEIDER/SIKKERHET FOR FERDIGSTILLELSE

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

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

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

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

16.3 DOKUMENTASJON TILKNYTTET VEDERLAGET

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

17 TINGLYSING AV AVTALEN

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

18 SAMARBEIDS- OG TAPSBEGRENSNINGSPLIKT

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

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

19 KONTAKTPERSONER

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

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

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

20 FORUTSETNINGER

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

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

21 TVISTELØSNING

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

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

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

Rett kopi bekreftes
Ole Fredrik Melleby
ADVOKAT
OSLO

22 VEDLEGG

Denne avtale har følgende Vedlegg:

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

23 SIGNATUR

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

Dato: 10/11-09

Kollektivtransportproduksjon AS
CATO HELLESJØ

Dato: 6/11-2009

Jarhuset Eiendom AS
JOSTEIN VÅGSLID


Vedlegg 1
Vollsveien
Kolstad
Taxi
Trafo
Parsell B
853 m²
1 007 m²
120 m²
Parsell A
528 m²
300 m²
Kiosk
38/145
38/198
38/197
38/268
82.4
84.7
89.3
76.0
66.9
66.5
108
106
64
36
ARCASA
1:500 A3 21.10.2009
JARHUSET OVERSIKT
5m
Vedlegg 1

BILAG nr 8

RÆDER
ADVOKATFIRMA MNA

INNKOMMET
JOURNALNR: 4164696
05 OKT 2010
STATENS KARTVERK

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

Vår ref: 393527/104076 Deres ref: 4084210 Oslo, 4. oktober 2010

Saksansvarlig advokat: Trond Sanfelt

KOMMUNE 0219 BÆRUM – GNR 38 BNR 279

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

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

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

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

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

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

ADVOKATFIRMA RÆDER DA
HENRIK IBSENS GATE 100 | P.O. BOX 2944 SOLLI | N-0230 OSLO
TEL: +47 23 27 27 00 | FAX: +47 23 27 27 01 | ORG NO: 882 470 032 MVA
E-POST: POST@RAEDER.NO | INTERNETT: WWW.RAEDER.NO

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

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

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

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

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

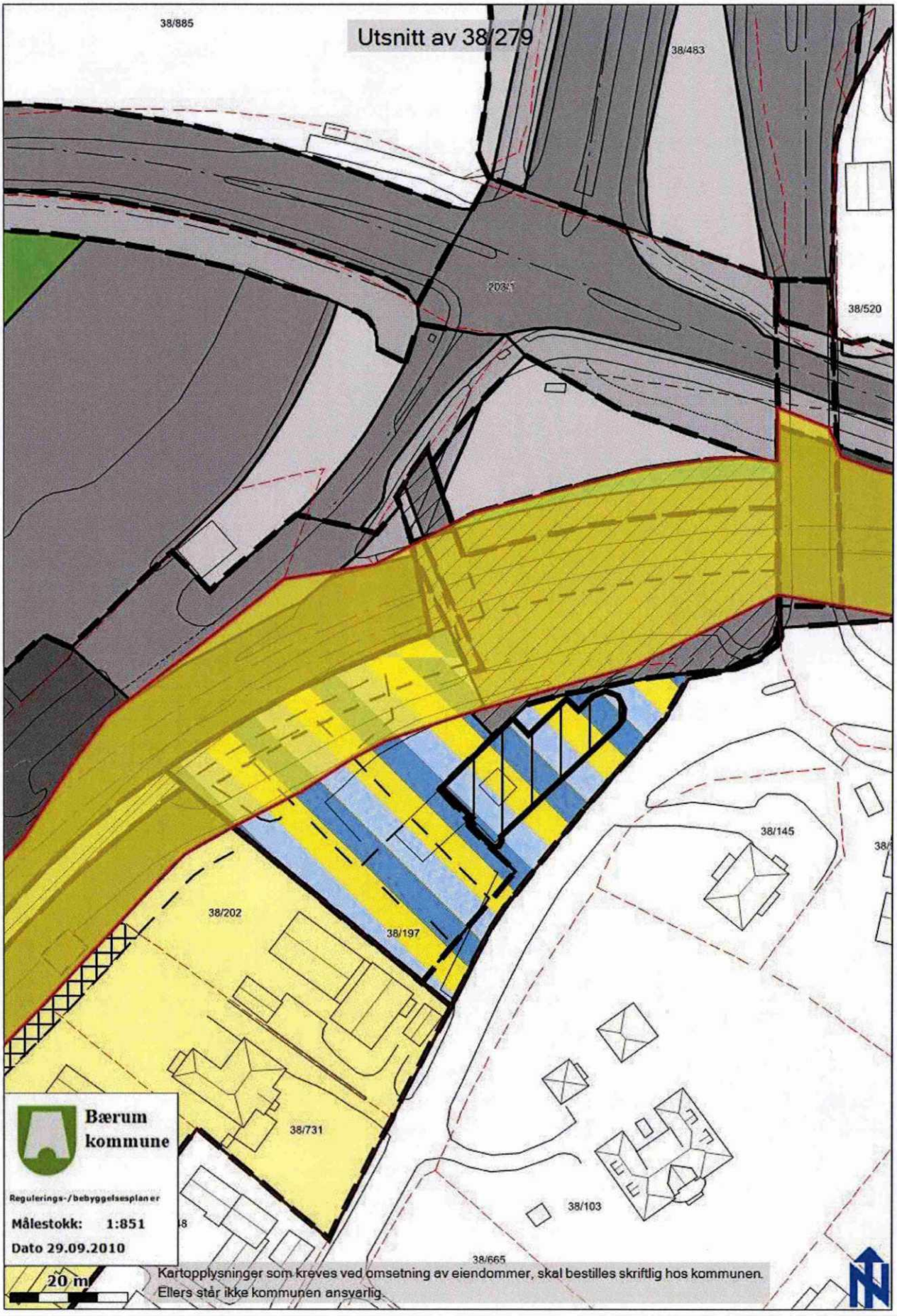
Med vennlig hilsen
Advokatfirma Ræder DA

Erik Aasland
Advokat

Vedlegg:
- Originalt avtaledokument
- Grunnkart
- Reguleringskart


Utsnitt av 38/297
38/483
203/1
38/520
104
108
Jar
38/145
38/98
38/202
38/197
38/731
38/103
38/665
Järveien
Bærum kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:851
Dato 29.09.2010
20 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift Side 1 av 1



STATENS KARTVERK
Rekvirent iht. følgebrev/
~~rekvirent ikke oppgitt~~
994 545 191
org.nr./fødselsnr.

Gnr 38 bnr 1016
er sammenføyd med
gnr 38 bnr 197

Doknr: 663120 Tinglyst: 16.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

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

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

> *"Torg felt 1:*
> *Torget er primært avsatt til fotgjengertrafikk og torgaktiviteter. Allmenn ferdsel gjennom torget er ikke tillatt. Det tillates 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede. Torgarealet der parkering ikke er tillatt skal utgjøre minimum 230 m2 og legges i tilknytning til Jarhuset og forretningsinnganger. (...)*
>
> *Torg felt 2:*
> *Torget skal benyttes til overflateparkering, nedkjørsel til garasjeanlegg, varelevering, sykkelparkering og fotgjengerforbindelser. Arealet skal være åpen for allmenn ferdsel. (...)"*

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

Jar den 4/7-12

Jarhuset Eiendom AS
(org. nr. 994545191)

Kristen Ruthcka

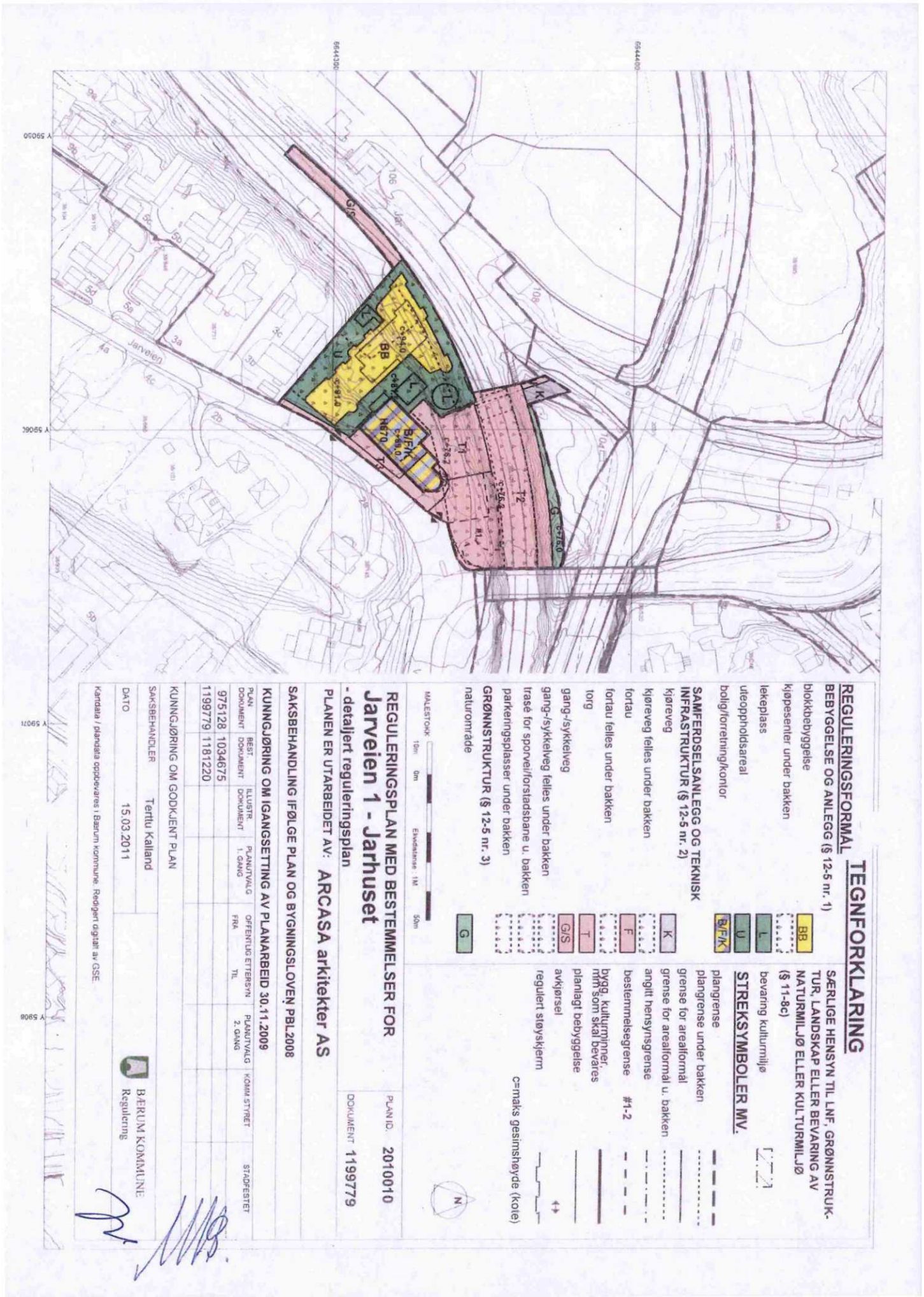
snr. 1-9 og 12, 13, 14 og 15

Sandvika den 4/7. 12

Bærum

Tannlegene Bærsum AS
(org. nr 981598075)

snr. 10 og 11


TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL
BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)
blokkbebyggelse
kjøpesenter under bakken
lekeplass
uteoppholdsareal
bolig/forretning/kontor
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)
kjøreveg
kjøreveg felles under bakken
fortau
fortau felles under bakken
torg
gang-/sykkelveg
gang-/sykkelveg felles under bakken
trasé for sporvei/forstadsbane u. bakken
parkeringsplasser under bakken
GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)
naturområde
BB
L
U
B/F/K
K
T
G/S
G
SÆRLIGE HENSYN TIL LNF, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ (§ 11-8c)
bevaring kulturmiljø
STREKSYMBOLER MV.
plangrense
plangrense under bakken
grense for arealformål
grense for arealformål u. bakken
angitt hensynsgrense
bestemmelsegrense #1-2
bygg, kulturminner, rnm som skal bevares
planlagt bebyggelse
avkjørsel
regulert støyskjerm
c=maks gesimshøyde (kote)
MÅLESTOKK 10m 0m Ekvidistanse 1M 50m
REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR
Jarveien 1 - Jarhuset
- detaljert reguleringsplan
PLANEN ER UTARBEIDET AV: ARCASA arkitekter AS
PLAN ID. 2010010
DOKUMENT 1199779
SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN OG BYGNINGSLOVEN PBL2008
KUNNGJØRING OM IGANGSETTING AV PLANARBEID 30.11.2009
PLAN DOKUMENT | REST. DOKUMENT | ILLUSTR. DOKUMENT | PLANUTVALG 1. GANG | OFFENTLIG ETTERSYN FRA | OFFENTLIG ETTERSYN TIL | PLANUTVALG 2. GANG | KOMM STYRET | STADFESTET
975128 | 1034675 | 1199779 | 1181220
KUNNGJØRING OM GODKJENT PLAN
SAKSBEHANDLER Tertlu Kalland
DATO 15.03.2011
BÆRUM KOMMUNE
Regulering
Kartdata / plandata oppbevares i Bærum kommune. Redigert digitalt av GSE.
Jarveien
BB
L
U
B/F/K
T1
T2
K
G/S
G
N

Doknr: 640884 Tinglyst: 01.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

mellom

Sameiet Jarhuset **(selger)**
(org.nr: ikke reg.)

og

Tannlegene Børsum AS **(kjøper)**
(org.nr: 981 598 075)

om kjøp av andel av sameiets fellesareal

1. Areal

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

2. Pris

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

3. Overtagelse

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

4. Reseksjonering

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

5. Tinglysing

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

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

6. Tvister

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

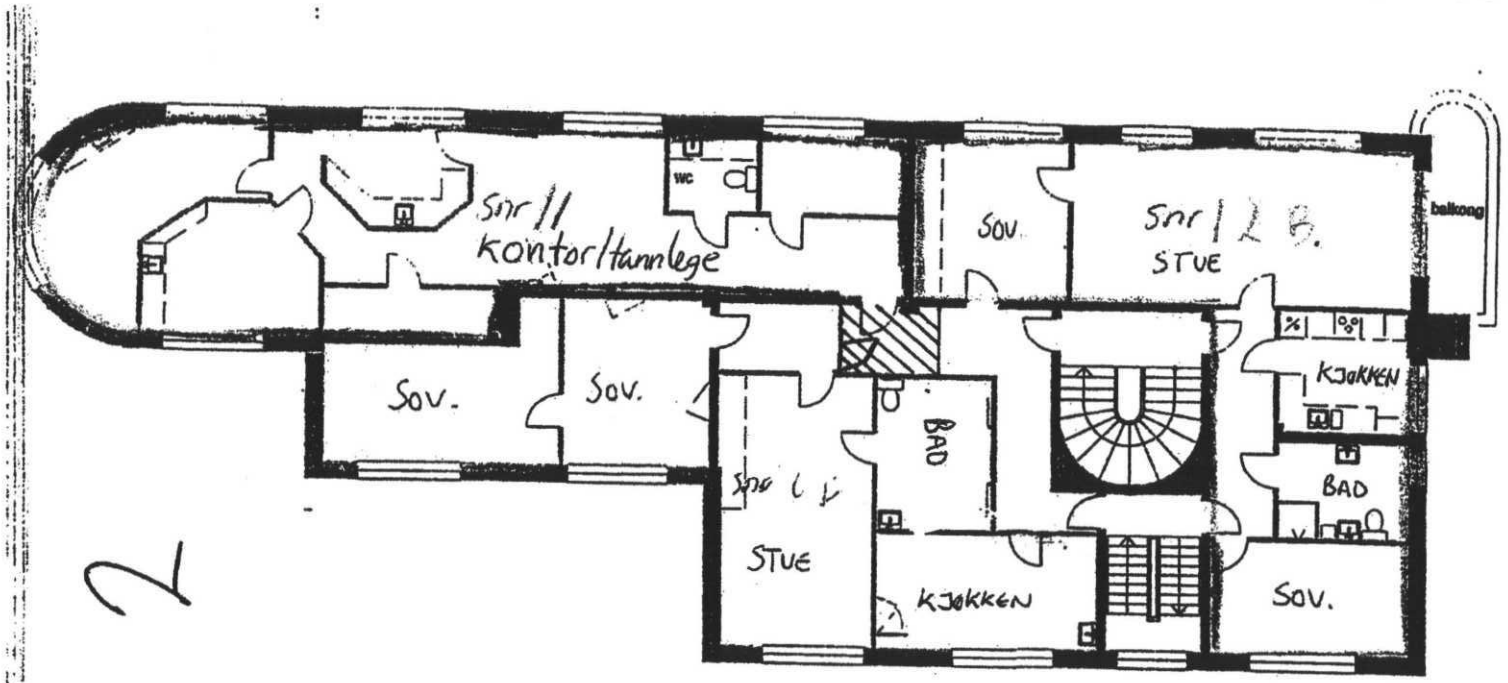
11/8-09

Jar, ...

Sameiet Jarhuset
v/styrets leder

Tannlegene Børsum AS

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



2

7:7

▨ = 4,32 m² (2,7 × 1,6) BTA

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 9 DES. 2002
J.NR. 02 – 2107
BILAG 29

STATENS KARTVERK

Jarhuset, Jarveien 1 2.ETASJE BTA: 313,0m2
Målestokk 1:100 13.12.1999
Oppmåling og utlegning foretatt av MAGENTA INTERIØRARKITEKTER AS
Dette er en prinsippskisse, og det tas forbehold om mindre avvik.

Gnr 38 Bnr 197 i Bærum

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/640884/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-05 11:40

2688 061

Doknr: 719792 Tinglyst: 04.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

1. BAKGRUNN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. SÆRLIG OM SØYLE- OG VEGGFLATER

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

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

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

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

4.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

4.2 Særlig om arbeider i og over sportraseen

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

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

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

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

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

5. FORHOLDET TIL KTPS DRIFT

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

6. TINGLYSNING

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

Oslo/Bærum den 14 juli 12

KOLLEKTIVTRANSPORTPRODUKSJON AS

JARHUSET EIENDOM AS

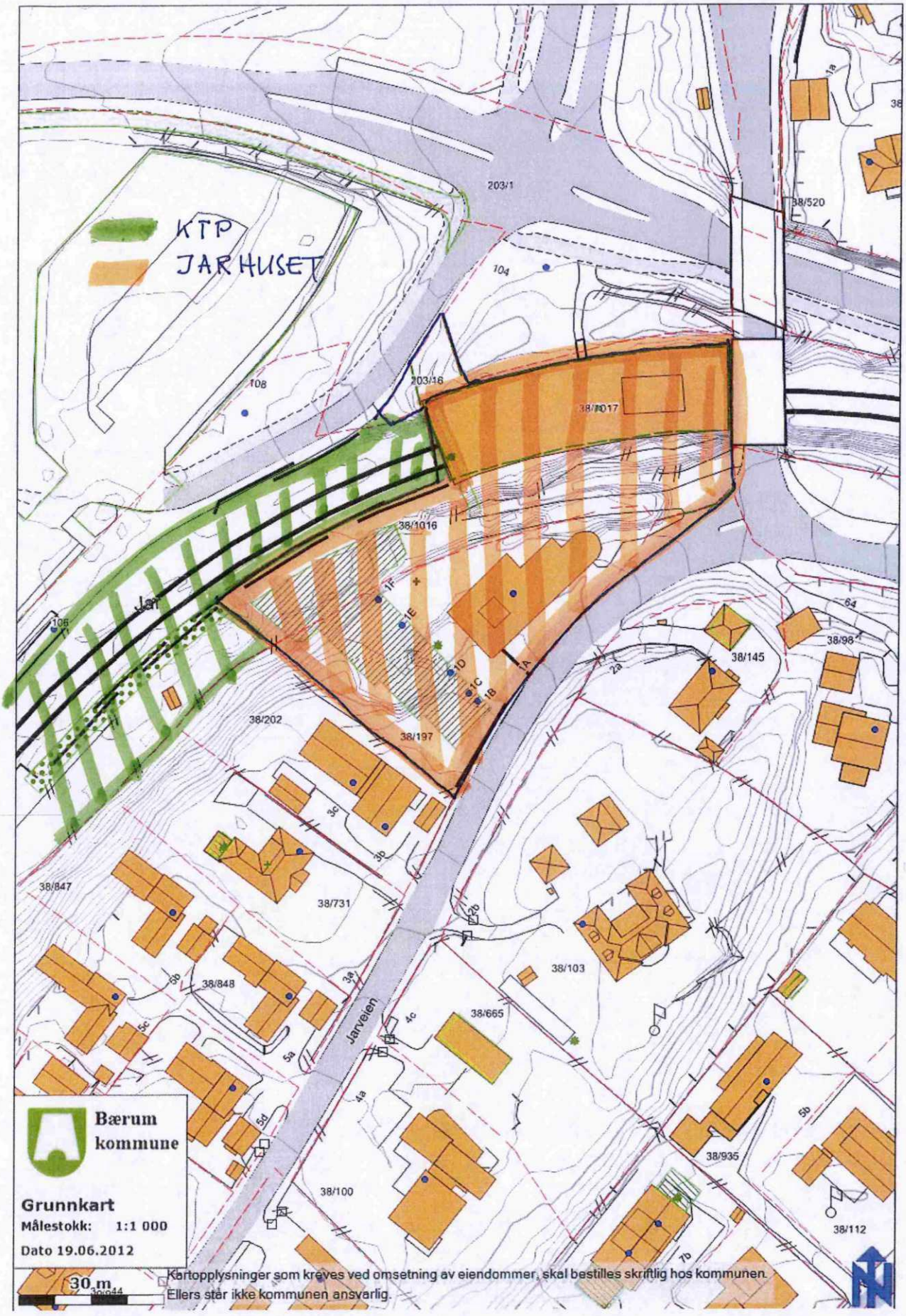
Tannlegene Børsum AS samtykker i at nærværende avtale tinglyses på eiendommen gnr 38 bnr 197.

TANNLEGENE BØRSUM AS

4/7.12

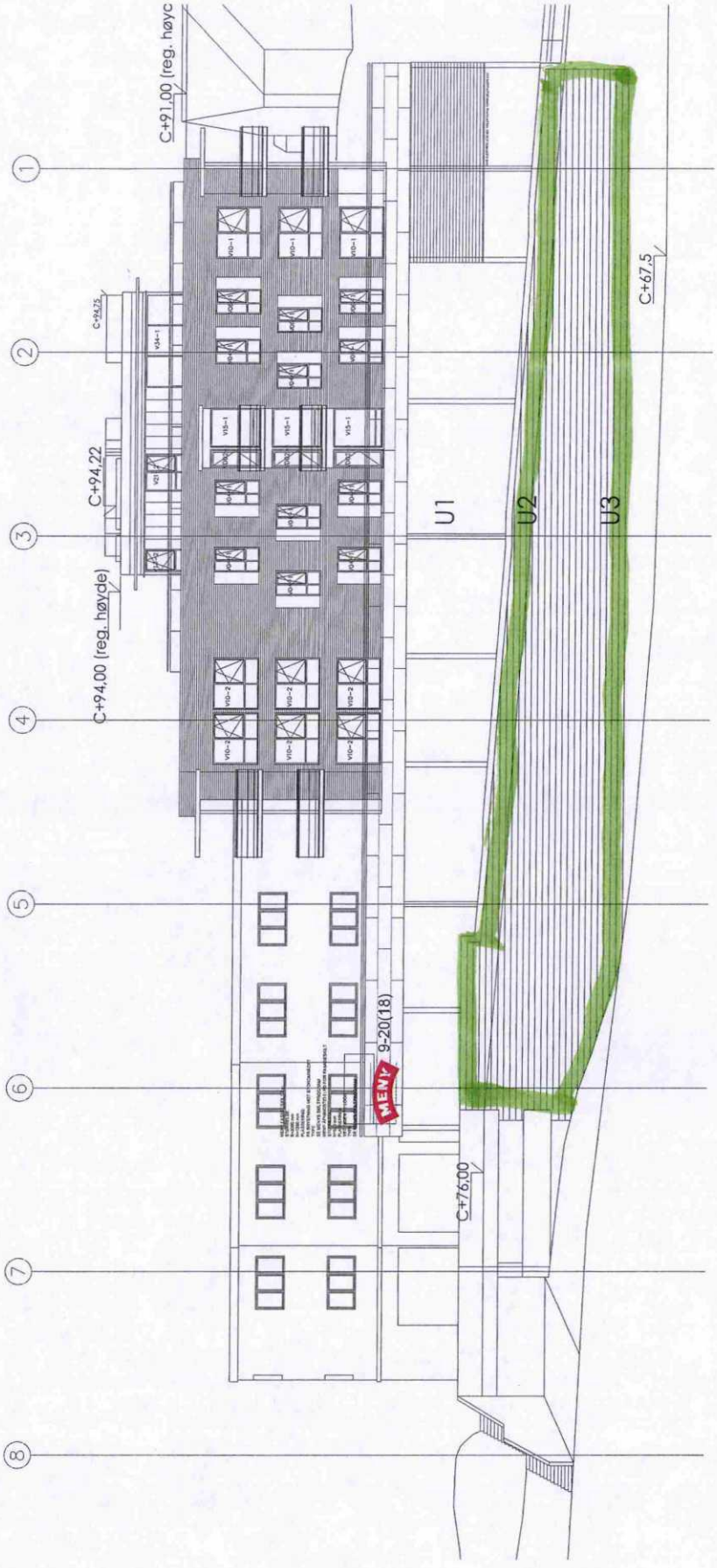
19.06.12 GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

VEDLEGG 1.




Vedlegg 2
ARCASA
1:500 A3 21.10.2009
JARHUSET OVERSIKT
5m
Parsell B
853 m²
1 007 m²
Parsell A
528 m²
500 m²
Parsell C
Trafo
Kiosk
Vollsveien
Kolstadveien
38/198
38/145
38/197
82.4
80.3
84.7
66.9
66.5
108
106
75.0
20 m

VEDLEGG 3


C+91,00 (reg. høyc
C+94,22
C+94,00 (reg. høyde)
C+67,5
C+76,00
U1
U2
U3
9-20(18)
MENY
1
2
3
4
5
6
7
8

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jarveien 1 F, 1358 Jar
Gnr. 38, Bnr. 197, Snr. 32, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
18260226

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Jan Henning Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 992 77 193

E-post: jan.henning.solli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
