PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ALMELIEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Almelien 7, 1358 JAR

BÆRUM kommune

gnr. 36, bnr. 400, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 04.12.2024 **Rapportdato:** 15.01.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1593 **Referansenummer:** BP1783

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: Entré, bad, 3 soverom, stue og kjøkken/spisestue. Utgang/adkomst til terrasse fra stuen.

Boligen virker å være i normalt god stand og oppleves som normalt godt vedlikeholdt. Det ble utført vesentlig oppussing i 2012 i regi av forrige eier.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/eller manglende dokumentasjon. - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

Gå til side

UTVENDIG

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass og brann- og lydklassifisert entrédør.
Sydøstvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra spisestuen.
Det er motorisert markise over terrassen.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater gulv med heltre, parkett og fliser.
Overflater vegger med tapet og glatte malte overflater.
Overflater himling med glatte malte overflater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Badet er fra 2006 og nytt gulv i 2011 iflg tidlgere salgsoppgave.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning er fra 2012 iflg. tidligere salgsoppgave.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak (eiers opplysning).

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med innslag av plast.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Drenering fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.
Utvendige avløpsrør er av betong og er fra 1952.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1952. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

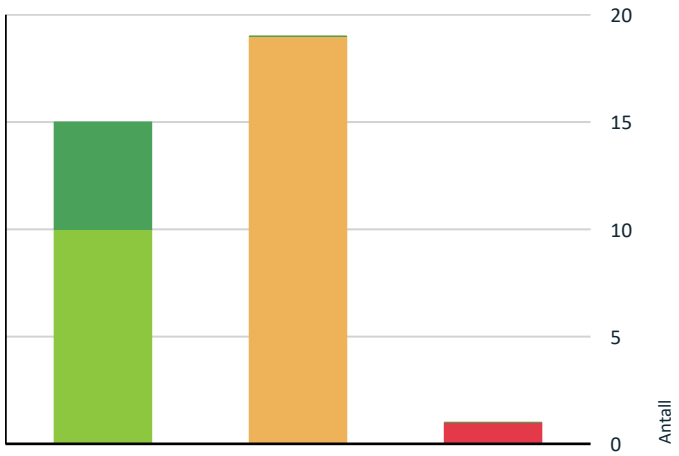
Boligbygg med flere boenheter

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

Kontrolleret mot byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

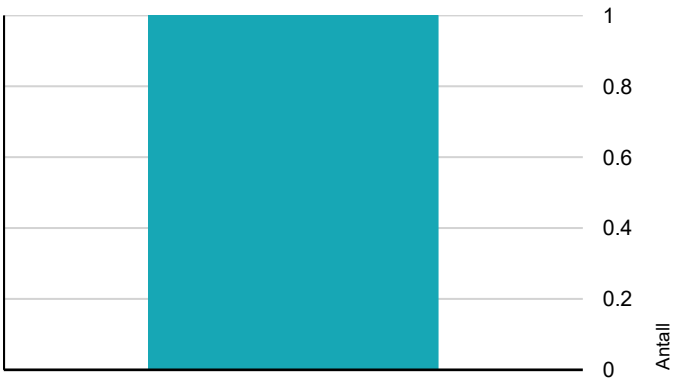
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ligger i en firemannsbolig. Alle relevante bygningsdeler er derfor vurdert, men det er naturlige begrensninger på grunn av manglende tilkomst i private boder mm.
Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Tilbygget på 70-tallet iflg eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Vegg mot sydvest er værslitt og har spredt råte i kledningen.
Kledning uten lufting er ikke uvanlig løsning på eldre hus

Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.
Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loftet er etterisolert i regi av sameiet iflg eier.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Enkelte fuktskjolder rundt gjennomføringer på grunn av kondens.
Enkelte kanaler mangler isolasjon.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å isolere kanaler på kaldt loft for å redusere risiko kondensering.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra spisestuen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er motorisert markise over terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er et lite rift i duken på markisen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men vær klar over risikoen for større skade.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med heltre, parkett og fliser.
Overflater vegger med tapet og glatte malte overflater.
Overflater himling med glatte malte overflater.

Det må forventes sprekker i skjøter på heltre gulv. Vi variere med årstid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 12 mm innenfor 2 meter på kjøkkenet i overgangen mellom originalt bygg og tilbygg.

Det er påvist fuktskjolder i tak/himling i kjeller. Det er ikke registrert forhøyet fuktverdi på befaringen og kan derfor være fra tidligere.

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

Fuktmerkene i taket gir grunn til ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er delvis kledd med plater og det er plassert en hylle i tre i stuen.
Avviket er beskrevet i feiertilsyn gjennomført i 2021.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist stedvis saltutslag og indikert for fukt i nedre del av grunnmur.
Dreneringen er original og har symptomer på svikt. Ved oppføring var det ikke vanlig med kapillærbrytende sjikt under grunnmuren og fukten skyldes delvis kapillært oppsug.

Det gjøres oppmerksom på at kjelleren er innredet med private boder og bygningsdelen er derfor begrenset besiktiget i tilgjengelige områder.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjelleren har åpne murvegger og brukes i dag til lagring. Bruken fungerer med dagens tilstand, men det anbefales ikke å lagre organisk materiale inntil yttervegger eller direkte på gulv.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Tilbygget del av bygningen er bygget over krypkjeller. Krypkjelleren er besiktiget fra et vindu i kjelleren i original del og var for lite til å krype gjennom.

Konsekvens/tiltak
• Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere generelt sett er ansett som en risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig risiko for fuktrelaterte skader. Slike konstruksjoner bør derfor holdes under jevnlig observasjon.

Sintef Byggforsk anbefaler vintermatter for å kombinere fuktsperre og isolering av bakken.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2006 og nytt gulv i 2011 iflg tidlgere salgsoppgave.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tak/himling ble skiftet i 2023 i regi av forsikring etter vannlekkasje fra etasjen over.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt fall under 1:50 0,8 meter fra sluk.
Det er målt nivåforskjell under 2,5 cm mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er nedsenket dusjsone og fungerer i det daglige.

Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport

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

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig. Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot våtrom fra entré.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2012 iflg. tidligere salgsoppgave.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak (eiers opplysning).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med innslag av plast.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

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

Høy alder på støpejernsrør.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende veggventil på ett soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er sluk og opplegg for vaskemaskin i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Sluket er originalt og har passert normal brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Påse at sluket rengjøres ved jevne mellomrom for å unngå fortetting.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Tanken er plassert i kjellerboden.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent, men vesentlige utskiftinger i 2012 med nye stikk og nytt sikringsskap iflg eier.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæring for arbeid ifm utbedring av tak/himling ifm. skadesak på bad.
   Forøvrig er det ikke fremvist samsvarserklæringer.
   Eier opplyser at anlegget ble oppgradert av Kolstad elektro i 2012. Selskapet hadde ikke elektronisk system for dokumentasjon på det tidspunktet og er heller ikke pliktig å oppbevare mer enn 5 år.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering og fuktsikring av grunnmur er fra byggeår og har passert normal brukstid.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det må forventes tiltak innen kort tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men holdes under jevnlig observasjon.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av betong og er fra 1952. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1952. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Eier har opplyst at avløpsrørene ble staket opp i 2023.

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

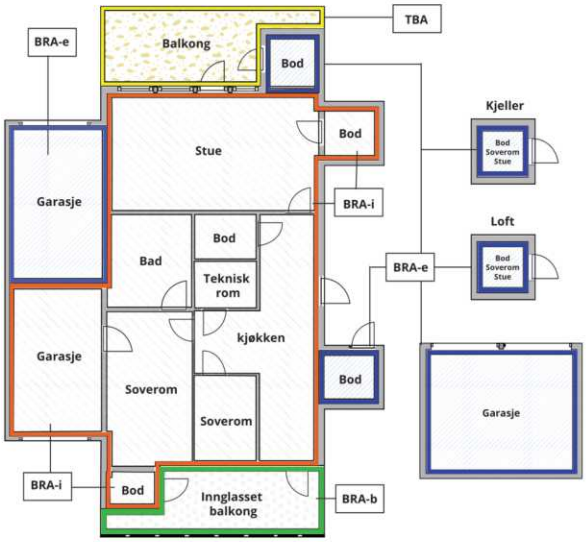
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	96			96	21
Kjeller		25		25	
SUM	**96**	**25**			**21**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré , Bad , Garderobe , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Stue 2, Spisestue , Kjøkken		
Kjeller		Bod , Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Det er tre stk boder i kjelleren som er påvist og målt.
Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Eier opplyser at det er felles lagringsmulighet på loftet. Ikke målt iht oppmålingsregler.
Eier opplyser at det medfølger biloppstillingsplass i felles garasjerekke. Ikke målt iht oppmålingsregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kontrolleret mot byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet varmtvannsbereder i 2024
Utbedring av tak/himling på badet ifm skadesak i 2023

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	93	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Bendik Christian Brinchmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	36	400		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse
Almelien 7

Hjemmelshaver
Blichfeldt Anne Inger, Brinchmann Bendik Christian, Blichfeldt Jens Petter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.12.2024		Gjennomgått		Nei
Futrono Medical AS	20.12.2024	Radonrapport (mottatt etter befaring)	Gjennomgått		Nei
Anticimex	21.04.2023	If bygningssjekk	Gjennomgått		Nei
Bærum kommune	07.10.2021	Feiertilsyn med avvik	Gjennomgått		Nei
Rør og Eiendom AS	21.11.2024	Faktura: - Skift av eldre VVB til ny smart VVB. - Legge om nytt rør til sikkerhetsventil.	Gjennomgått		Nei
Hako Elektro AS	31.03.2023	Samsvarserklæring: - Kontrollert koblingspunkt på badet, alt ok.	Gjennomgått		Nei
Bærum kommune	24.05.1951	Byggemeldte tegninger	Gjennomgått		Nei
Kaph Entreprenør	23.12.2022	Skaderapport ifm lekkasje fra badet i etasjen over	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

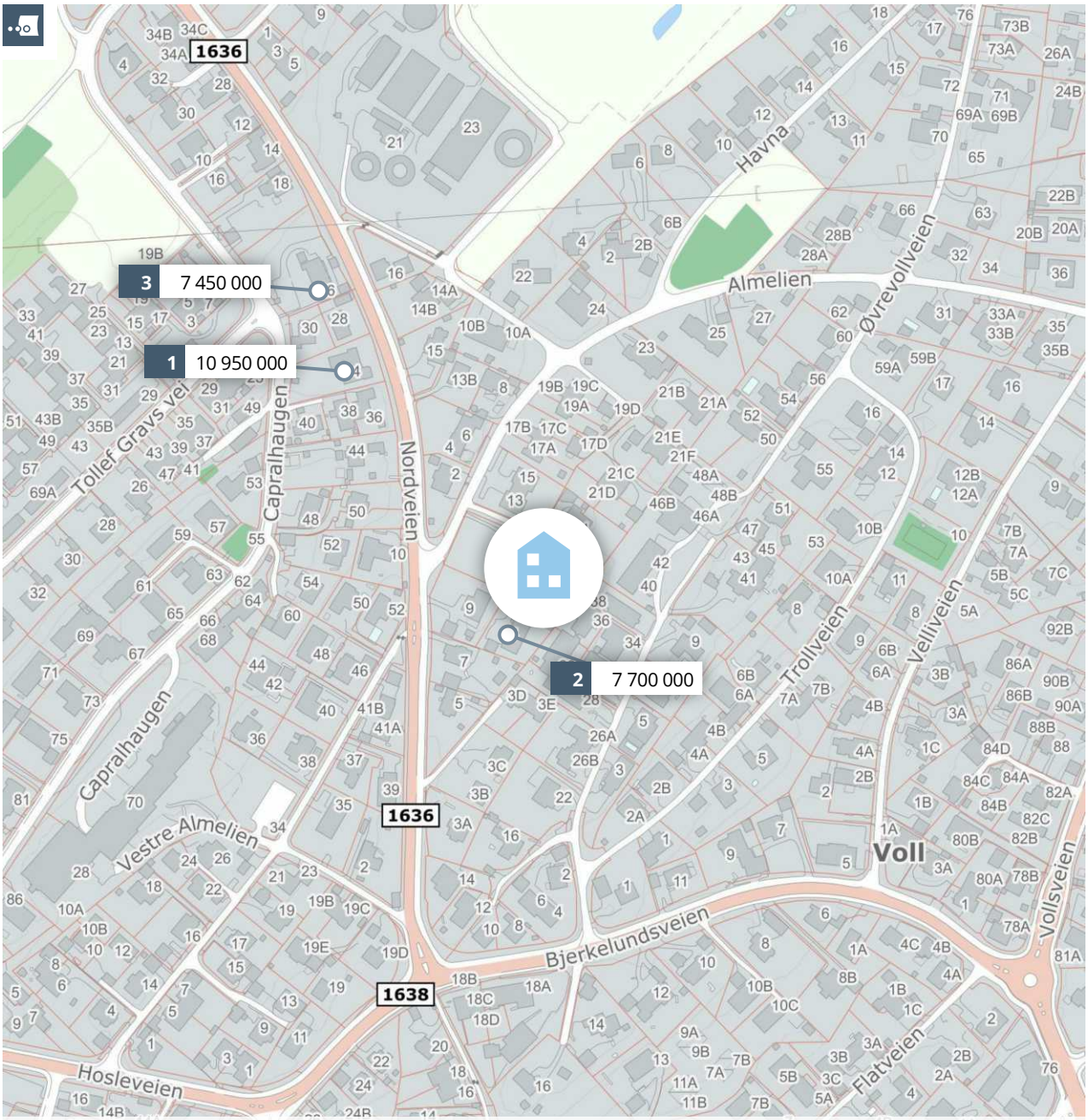
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/BP1783

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

ALMELIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 22.05.2025

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: Hanne Borch-Nielsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Almelien 7, 1358 JAR

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1952

GNR 36 BNR 400 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Voll 11

Verdivurdert til

7 800 000

-	7 800 000	80 412
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	1 500
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Capralhaugen 34 108 m² 2017 1. etg 3 sov				04.06.2024	10 950 000	**10 950 000**	0	10 950 000	**101 389**
2	Almelien 5 97 m² 1952 1. etg 4 sov				16.05.2025	7 950 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**79 381**
3	Capralhaugen 26 116 m² 1947 2. etg 3 sov				08.03.2022	7 000 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**64 224**

Leiligheten har en svært god planløsning med luftige rom, 3 soverom, bad, mulighet for etablering av gjestetoalett, mye lys og god plass til møblering. Kjøkkenet har stor spiseplass og utgang til flott terrasse med stor markise, og felles hage med sol gjennom hele dagen. Det er i tillegg godt med lagringsplass på loft og i kjeller hvor leiligheten også disponerer eget vaskerom.

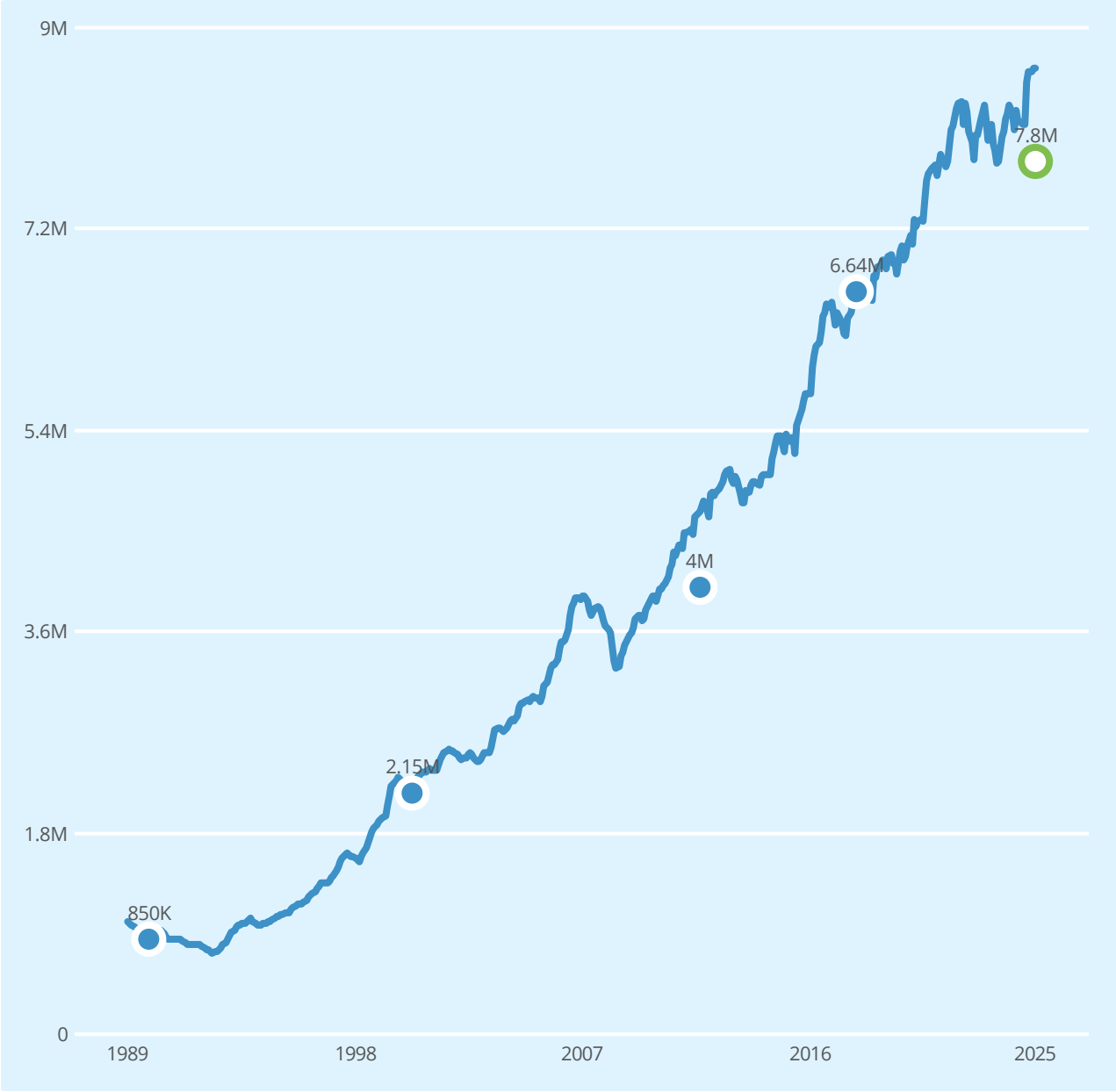
Godt med parkering utenfor døren + garasje med lader

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 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.05.2018	29.05.2018	29.08.2018	6 700 000	6 635 000	0	6 635 000
07.03.2012	16.03.2012	03.05.2012	3 700 000	4 000 000	0	4 000 000
21.12.2000		21.12.2000	-	2 150 000	-	2 150 000
02.08.1990		02.08.1990	-	850 000	-	850 000

Leiligheter til salgs i 1358 JAR nå

2
leiligheter til salgs

16.3M
15.9M
15.5M
15 075 000 Prisantydning i snitt
14.7M
14.3M
13.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

135
dager

Leiligheter solgt i 1358 JAR siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

8.0M
7.9M
7 808 000 Salgspris i snitt
7 730 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.5M

Solgt i snitt i løpet av

64
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

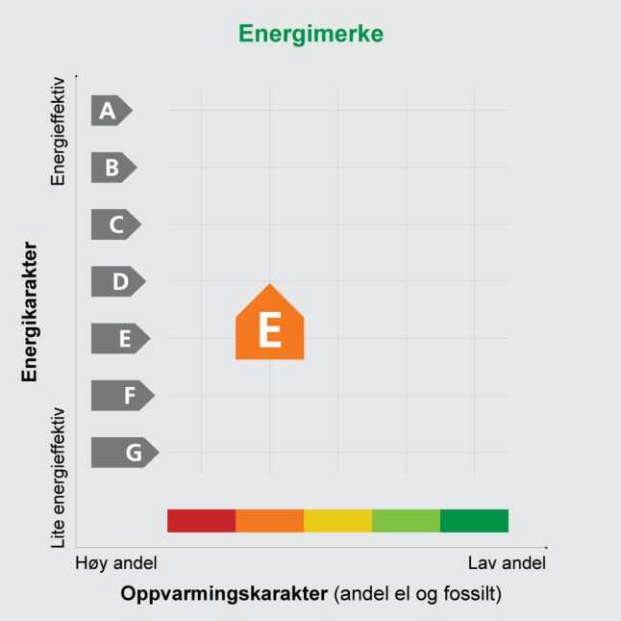
88 548 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

84 386 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd

80 412 Almelien 7 Totalpris 7 800 000

ENERGIATTEST

Adresse	Almelien 7
Postnr	1358
Sted	Jar
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	36
Bnr.	400
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-883573
Dato	09.05.2018



Innmeldt av	Lise Heidal

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske panelovner Elektriske varmekabler Lukket peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Almelien 7
Postnr/Sted: 1358 Jar
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 09.05.2018 23:45:08
Energimerkenummer: A2018-883573
Ansvarlig for energiattesten: Lise Heidal
Energimerking er utført av: Lise Heidal

Gnr: 36
Bnr: 400
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 7: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: 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.

Tips 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BÆRUM
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Johanne Kindberg 7240502
Vår referanse: 3736805/26267061
Bestilling: C3 2025-04-28 (7) 72

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2034	100	18.3.1953	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	36	400	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/2034/100
Uthentet 2025-04-28 13:43

360.

Dagbokført som nr. 2034
den 18/3 1953

Stempelmerker kr. 110
påsatt originaldokumentet og kassert
den 18/3 - 1953
av Bang.

B y g s e l k o n t r a k t.

Undertegnede gårdbruker Finn Blichfeldt bortbygsler herved til overrettssakförer J. Fr. Bang pr. kommisjon to parseller av min eiendom grnr. 36, brnr. 146, Övrevoll i Bærum. Parsellene har nr. 24 (brnr. 401) og nr.20 (brnr. 400.).

Parsellen utgjör ca. 2500 m^2 og er nærmere påvist i marken. Den söter ikke inn til vei, men har en liten sidevei ut til Almeliveien, som skal medtas i beregningen.

I bygselsavgift svares årlig en sum som tilsvarer 3 % av tomtens takstværdi etter pristakst som er begjært. Hvert 20. år kan - hvis eieren önsker - grundlag fastsettes ved ny takst. Grundlaget for beregningen er tomtens samlede kvadratmeterindhold som forelöbig er ansatt til 2500 m^2, altså kr. 14.375.-. Bygselsavgiften blir å regulere fra eller til når tomten endelig er skylddelt og oppmålt.

Bygselsavgiften betales to gange om året, forskyddsvis hver 1/3 og 1/9, förste gang 1/3 1952. For bygselsavgiften has 1. prioritets pant i det bebyggede areal.

Overtagelse av tomten finner sted
Den nærmere grense og arrondering av tomten fastsettes av eieren under nærmere påvisning ved skylddelingen og oppmålingen.

Parsellen bortbygsles for 99 år, - dog således at bygsleren er forpliktet til å innlöse tomten når eieren forlanger det med 3 - tre - måneders varsel. Kjöpesummen blir da å erlegge kontant mot skjöte fri for pengeheftelser. Kjöpesummen beregnes etter den pristakst som nu avholdes, beregnet etter kvadratmeter etter endelig oppmåling.

Til tomten er lagt vann og kloakk.

For den bortbygslede parsell gjelder alle de servitutter og heftelser som er pålagt det hele areal, grnr. 36, brnr. 146 i kjöpekontrakt og skjöte fra Realbanken, - hvilke heftelser og servitutter bygsleren er bekjendt med.

For den bortbygglede parsell gjelder videre at bortbygsleren har rett til for det gjenværende areal av den foreliggende utparselleringsplan for grnr. 36, brnr. 146 helt eller delvis å oppheve en eller flere av de klausuler som hviler på arealet med sin selgers samtykke.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/2034/100
Uthentet 2025-04-28 13:43

- 2 -

Bygsleren må derhos finne seg i den bebyggelse som nu er på grnr. 36, brnr. 146 og den bruk som eieren gjör av denne bebyggelse. Eieren står iövrig fritt for å utnytte det gjenværende av brnr. 146 på den måte han finner tjenlig.

Den bortbygslede tomt holdes av bygsleren inngjerdet i sin helhet, således at eieren for sin gjenværende del ikke har noen gjerdeplikt mot den bortbygslede parsell. Med hensyn til gjerdeplikt mot andre naboer gjelder vanlig bestemmelse om halv gjerdeplikt.

Mulig avgift for tilknytning av vann og kloakk til den lagte hovedledning bæres av bygsleren.

Med hensyn til parsellens oppdeling og bebyggelse overtar eieren intet ansvar herfor. Bygsleren må - hvis han skal fravike vanlige byggeklausuler som hviler på arealet - selv sörge for å innhente fornöden samtykke fra tidligere eier og naboer og samtykke fra Reguleringsog bygningsvesenet. Fra eierens side er det intet til hinder for at der kan bygges to 4 manns boliger på tomten og at tomten deles i to tomter.

Utenom bygselsavgiften betaler bygsleren alle omkostninger til skylddeling, oppmåling, kartforretning, pristakst, stempel og tinglesning av bygselskontrakten.

Når overtagelse til eiendom etter foranstående i sin tid finner sted, bærer bygsleren stempel og tinglesning av skjöte. Bygsleren betaler 2 % provisjon til advokat Baard Fröen av bygselsgrundlaget, - forelöbig etter det foran angitte skjönnsmessige areal. Når skjöte utstedes betales ikke provisjon.

Nærværende i to likelydende eksemplarer.

Oslo den 29. mars 1952.

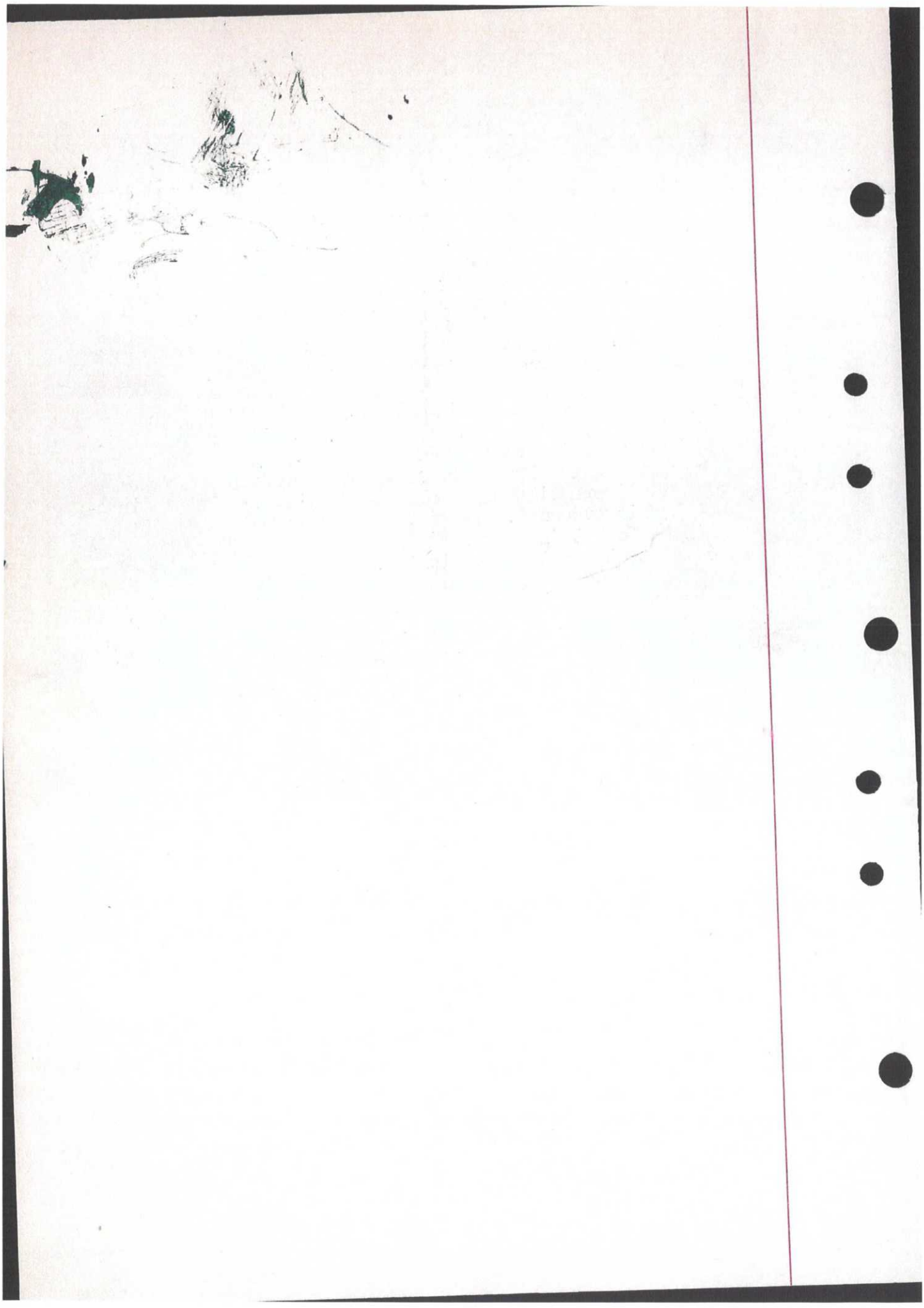
Som eier: Finn Blichfeldt (sign.)

Som bygsler: J. F. Bang (sign.)

Det attesteres at gårdbruker Finn Blichfeldt og overrettssakförer J. Fr. Bang har underskrevet nærværende i mitt overvær og at de er over 21 år.

Oslo, den 29. mars 1952.
Baard Fröen (sign.)

Minerettigheter og forpliktelser ifölge nærværende kontrakt transporteres herved uten ansvar for meg til A/S Almelien 13 b. og A/S Almelien 13 C. Oslo den 8, aug. 52,
vedk.henh.v. parsell 24 og parsell 20 av J. F. Bang (sign.)
grnr 36, brnr. 146 Jeg bekrefter at J. F. Bang har underskrevet dokumentet i mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.
Sven Vanem (sign.)



Vedlegg nr. 6

STATUTTER FOR BOLIGSAMEIET ALMELIEN 13C

§ 1

Undertegnede sameiere går herved sammen i et sivilt selskap, hvis formål er å bestyre vår felles eiendom Almelien 13c, g.nr.36, b.nr. 400 i Bærum.

§ 2

Selskapet ledes av en formann. Formannen er bemyndiget i alt som vedrører eiendommens drift. Formannen forplikter selskapet med sin underskrift. Han kan i enkeltsaker utferdige spesialfullmakter.

§ 3

Formannen er fullt underlagt sameiermøtets bestemmelse. Formannen må på forhånd forelegge sameiermøtet saker av viktighet, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter. Formannen kan ikke avhende den felles eiendom eller deler av den.

§ 4

Formannen utligner på sameierne utgiftene til de arbeider formannen eller sameiermøtet har besluttet å igangsette. Faste utgifter og andre utgifter som erfaringsmessig vil påløpe skal søkes utlignet i en fast halvårlig sum. Andre utgifter innkreves ved bidrag som søkes fordelt over en hensiktsmessig periode. Fellesutgiftene fordeles likt mellom sameierne.

§ 5

Formannen sørger for å føre ordentlig regnskap over driften. Årsregnskapet sendes sameierne uoppfordret.

§ 6

Huseierforsikring for hele huset tegnes under ett, og utgiftene til denne fordeles på sameierne, dog slik at eventuell økt forsikringspremie som følge av investeringer i enkelte leiligheter blir særskilt å belaste disse. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skaden.

§ 7

Sameiermøtet innkalles årlig av formannen, senest innen utgangen av februar måned. På det ordinære sameiermøtet gjennomgås årsregnskapet og de i innkallelsen nevnte saker behandles. Ekstraordinært sameiermøte kan av formannen innkalles på kort varsel til behandling av bestemte saker. To sameiere kan kreve at det innkalles til slikt møte.

§ 8

Formannsvervet går på omgang mellom sameierne for 2 år ad gangen. Formannsvervet overdras i forbindelse med det ordinære sameiermøtet. Formannen kan overdra vervet til en fullmektig, under forutsetning av at arbeidet skjøttes på en for sameiet tilfredsstillende måte. Fullmektigen må godkjennes av sameiermøtet.

§ 9

På sameiermøtet kan det avgis en stemme for hver leilighet. En sameier kan møte ved fullmektig i henhold til skriftlig fullmakt.
Beslutningene fattes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet teller en sameiers stemme mer enn en fullmektigs.
For beslutning om vedtektsendring eller oppløsning av selskapet kreves 3/4-dels flertall av samtlige sameiere. Tiltak som vil innebære betydelige økonomiske utlegg utover vanlig vedlikehold krever 3/4-dels flertall for å bli vedtatt.

§ 10

Sameierandel i den i § 1 nevnte eiendom og deltagerinteresse i dette selskap kan ikke skilles. Sameierandel i eiendommen sammen med deltagerinteressen i dette selskap kan omsettes, pantsettes eller disponeres over på annen måte. Dog skal en overdragelse eller bortleie av selveierleiligheten godkjennes av sameiermøtet på forhånd, som imidlertid ikke kan nekte uten saklig grunn.

§ 11

Bestemmelsene om styret og generalforsamling i aksjelovens kap. 6 og 8 gis tilsvarende anvendelse så alngt de passer.

~~§ 12~~

Hvis en eier gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatt misligholdelse av sine forpliktelser like overfor sameiet eller en av sameierne, kan styret pålegge ham å fraflytte leiligheten med passende varsel.

§ ~~13~~ ~~12~~. 13.

Bestemmelsene om innløsningsrett ved overdragelse i § 11 flg. i lov om sameige av 18.6 1965 kommer ikke til anvendelse på nærværende sameie.

§ ~~14~~ ~~13~~. 14.

Disse statutter tinglyses som heftelse på eiendommen Almelien 13c, g.nr.36, b.nr. 400 i Bærum. Sameierledelsen(§2) etableres så snart de 4 sameiere har fått overtatt og tinglyst skjøte på sin andel.

§ 15.

Den enkelte sameier plikter å overholde de gjeldene husordensregler samt ellers vise en vedbørlig aktsomhet.

VEDTEKTER

SAMEIET ALMELIEN 7. Gnr 36, Bnr 400 – Bærum

Vedtekter for Almelien 7 er likelydende med vedtektene for Almelien 13 C. Eiendommen ble renummerert 1988 ved utskilling av Vestre Almelien

§1
Undertegnede sameiere inntreder herved i et sameieforhold, hvis formål er å administrere vår felles eiendom, *Almelien 7*, gnr 36, bruksnummer 400, 0219 Bærum.

§2
Sameiet ledes av en formann, som i enhver henseende forplikter sameiet ved sin underskrift.

§3
Formannen er forpliktet til å rette seg etter bestemmelser vedtatt på sameiermøte. Han må videre forelegge fro sameiermøte enhver sak av viktighet, herunder særlig spørsmål om utførelse av arbeider av betydelig omfang og som medfører ekstraordinære utgifter.

§4
Formannen utligner på sameierne utgifter til de fellesarbeider som er besluttet igangsatt og fordeler videre de faste utgifter og andre utgifter som vedrører driften av sameiet. Fellesutgiftene fordeles likt mellom sameierne, og til sikkerhet for forpliktelsene her, har sameiet pant fro kr 2000 i hver enkelt sameiers seksjon i eiendommen.

§5
Formannen er forpliktet til å føre ordentlig regnskap over driften. Årsregnskapet sendes sameierne uoppfordret.

§6
Huseierforsikring for hele huset tegnes under ett, og utgiftene til denne fordeles på sameierne, dog slik at eventuell øket forsikringspremie som følge av investeringer i enkelte leiligheter blir særskilt å belaste disse.

§7
Sameiermøte innkalles av formannen, senest innen 1.5 hvert år. P dette møte gjennomgås årsregnskap, formannens beretning og de saker som måtte være nevnt i innkallelsen. Ekstraordinært sameiermøte innkalles av formannen når han finner dette nødvending, eller når 2 sameiere krever ekstraordinært sameiermøte. Alle avgjørelser treffes med alminnelig flertall. I tilfelle stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

§8
Sameiermøter innkalles med minst 3 dagers varsel.

§9
Ordensregler fastsettes av sameiermøtet, På grunn av spesielle forhold i eiendommen, er man enige om spesielt å iaktta følgende:
a) Barn må ikke leke eller unødig oppholde seg alene på loftet, kjelleren eller i gangene
b) Leker, redskap og lignende må ikke ligge henslengt på gårdsplass eller plener om kvelden, men settes på plass.
c) Bil skal fortrinnsvis parkeres i garasjen. Den asfalterte plass er beregnet for gjesteparkering og sykling.

d) Vask må ikke henge ute dager før søn- og helligdager etter kl 16.00 og ikke søn- og helligdager.
e) Etter kl 20 bør støyende arbeide unngås. Dessuten bør bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin og lignende unngås etter kl 22

Bærum, 25.11.1973
signert daværende styret
Arne Astrup Narverud Svein Løvås Olaf Bø Yngvar Poppe

Undertegnede styre i A/S Almelien 13 C samtykker herved i at denne kontrakt tingleses på vår eiendom, gnr 36, bnr 400 i Bærum

Avskrift og overskrift er korrigert i samsvar med endring i renumerert gateadresse.

Jar, 07.12.2017

Ola Raftevold
Styreleiar Almelien 7



Sameiet Almelien 7 - org nr 919 906 944

Sameigemøte 11.12.2024

Dagsorden

Tilstades
Louise Harte, Bendik Brinckmann, Torjus Bergan, Ola Raftevold
Møtestart kl 20:00
Møteslutt kl 21:25

	Vedtak/oppfølging/Status pr mai 2025
Regnskapsgjennomgang	Gjennomgått
Valg av revisor: Louise	Louise
Festeavgift - drøfting av pro et contra: Vurdering er å sitte i ro, og holde på gunstig avtale.	Ingen endring
Dugnadsinnsats, organisering	Kostnadsoverslag
- Feiing og vøling av gardplass, veg mv	egeninnsats; utført av Ola
- Gjenbruk av strøsand	egeninnsats; utført av Ola
Plan for 2025.	
- ekstra parkering ved sykkelstativ; hakke stein/fjell, fjerne jord, legge duk pukk og singel	egeninnsats
- måling av huset, sydvegg: planlegge for maling 2026?	Budsjett 50000
Skifte bord som har glipper; kartlegging av omfang	egeninnsats eller leige for eksempel Magnus Uran?
Evt leige lift for å nå til høgare punkt på veggen	
Innhente pristilbod på maling	ansv Ola
- måling av bøter på takskjegg etter taklegging (mot hagen)	
Utlegg reparasjon snøfresar: få godkjenning av sameiet; avvente vinteren og bruksnytte; evt salg	Kostnad 5600
- Isolering loft, status og kostutlegg v/ Ola	Kostnad 3400
Forsikring, diskutere kva vi gjer. Kostnad har gått opp pga skadehistorikk - sjå kommentar om forhandling med forsikringsselskap (både If og andre)	Innhente tilbod
Lån av presenning til trampoline; Bendik donerte den til felles bruk og glede.	

Vøling garasje, bakside og vinduer	egeninnsats
Sykkelstativ; plassering og vedlikehold; sveise; olje	egeninnsats
Avløpsrør (soil-rør) ,	
- status	
- periodisk inspeksjon - behov og tilstand	Innhente pris
- pris på rehabilitering	Innhente pris
unngå vask av sko/støvler i dusjen - unngå jord i systemet.	
Periodisk vask og staking	
Hagevann,	
- Utvendig kran, skifte	Estimat 500
- innvendig kran, hage, skifte - rørlegger?	Estimat 1000
Ønske om hagetrommel på vegg 40 m	ca pris 2000
Inngangsparti,	
- slip og puss 2025	egeninnsats
Inngangsdør, rep av lås	Estimat 2500
Takinspeksjon,	
- periodisk vask av takrenner - Magnus;	Estimat1500
Feiing av piper, avklar med feiervesen, betaling via kommunal avgift? (nye piper 2020)	
Avfallskontainer, periodisk vask	egeninnsats
Vøling gjerde ved stolpe/Tore	egeninnsats; avvente?
Komposthaug, rotering	egeninnsats
Kompostbinge, for jorduttak? Evt bak garasje	
Siktlinje ved postkassestativ; vurder flytting av stativ eller gjennomsikt ved kvar andre plank?	
Bruksrett til hage, dok og skisse.	Hente fram eldre dokumentasjon
Historikk på hage-arondering	
Platting, rød, maling 2025; grøn	egeninnsats
Huset si historie - kven har budd her	Anne Strand Raftevold bes skrive historie
Andre oppgåver; smått og stort.	
Brannøving - bevisstgjering; alle har fått brannslukkingsapparat på felleskostnad; samt 3: Inngang, kjeller og repos	

Batteri, hageklipp, inn for vinteren	Utført 11.12.2024
Rutiner for trappevask? Vi kan bedre; Vasketrekant :) vi skjerper oss og lager liste.	Liste er satt opp
Garasjefest - litt forsinka; overskuddsolje brukes til anna arbeid	bruk olje til frontdørparti
Runde med forsikringsselskapet - reduksjon i egenandel med brannalarm. ; Priskartlegging.	Ola følgjer opp
Isolasjon av loftet - utført; Gjenstår: Ta opp plank og legge isolasjon, mars/april 2025	mars/april 2025
Takrennekontroll; ved vindu Louise; evt legg i fugemasse; sjekk om dette er overløp ved regnsstyrt eller lekkasje i fuge.	
Justering av felleskostnad til 1200 pr mnd,sjekk budsjett og evt forslå høgare beløp - truleg må vi heve til 1500	kr 1500 fom mars 2025
Bruksavtale om hagen, fellesområder; lage litt beskrivelse; bruk av sementhellene med conduite med tanke på støy og sovande barn.	
Tilstrebe litt orden og glede i hus og hage.	alle
Estetikk rundt huset.	alle
Kjellergangen- holde orden - fri gang.	alle
Under trappa: rydde opp i rotet - kun for fellesting	Ola
Plastsekker og flasker i egne bod.	alle
Banktenester; forhandle med banken.	Ola

Tilleggsak mai 2025

Torjus har bedt om vurdering av drening rundt huset.
Ola har avtalt med firma om synfaring og pristilbod. Synfaring 21.5.2025 kl 1200
Drenering er frå 1952 / 1963, og vi observerer at vanntrykk på kjellervegg gir utslag.

Sameiet Almelien 7

Post	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forsikring	35 000	33 570	30 854	24 708
Bygslingsavgift	3 414	3 414	3 414	3 414
Snømåking	11 500	10 124	7 710	7 390
Strøm	4 500	4 367	3 806	4 370
Brannalarm	8 500	8 388	7 194	0
Grasklipper				0
Div vedlikehold	3 000	8 519	1 516	0
Andre kostnader (veglys, Voll Vel, bankg	2 000	2 500	1 898	439,1
Sum Utgifter	**67 914**	**70 882**	**56 392**	**40 322**
Innbetalt estim -	-69 600	-48 000	-48 000	-48000
Andre inntekter(renter)				
Gjeld				
Utestående				
Avvik mellom Driftkostnad - Innbetaling	-1 686	22 882	8 392	-7 678
Kostnadsfordeling pr år samla				
Bank pr 31.12.		kr 42 213,02	kr 30 530,05	kr 38 992,06
Merknader pr pr		Garasjeport - pussing; garasjetak-vask	Avløps åpner/ vannnskade bad= høgare forsikring	

Sjekkliste alle år:
Sjekk at Strøm er betalt av sameiet
Sjekk at security er betalt av sameiet
Vurder korleis vi gjer med auka premie som følge av brukt forsikring

Regnskap 2021	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Budsjett 2018	Regnskap 2018
22 125	19 298	18 557	17 347	16 590	16 590
3 414	3 414	3 414	3 414	3 414	3 414
14 013	7 000	6 595	6 490	5 900	8 405
3 298	4 605	5 422	4 500	3 200	3 393
0	0	0	0	1 000	0
0	0	0	3 000	3 000	0
0	**253 600**		4 000	4 000	4 596
2 403	2 321	781	1 000	600	600
45 252	**290 238**	**34 769**	**48 454**	**37 707**	36 998
-48000	kr 283 901	-43 000	-43 000	-36 600	-47 958
		4 711	-5 822		kr 1 116,67
		-2 955	7 695		kr 1 756,00
-2 748	6 337	-4 146	-4 000		-10 960

* Nytt tak og takrenner

kr 30 879,7	kr 29 725,0	kr 35 306,8

Skifte av tak

Regnskap 2018 pr august	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Regnskap 2013
16 590	24068	22 921	21763	22 017	20 027
3 417	3 417	3 415	3 415	3 415	3 415
5 900	5663	5 580	5 459	5 262	4430
3 200	2781	1 566	4 136	3 318	1 485
0	10040	13 187		0	
0	0	0			
4 000	1 899	0	1 913	1 458	
600	600	600	600	111 851	400
33 707	**48 468**	**47 269**	**37 286**	**147 321**	**29 757**
-35 800	-53 940	-43 940	-31 200	-143 200	-31 200
-2 093	-5 472	**3 329**	**6 086**	**4 121**	-1 443
0	0	0	0	0	0

Regnskap 2012
19 195
3 415
0
5 340
2990
1 750
400
33 090
-37 412
-4 322
0

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

Megleropplysninger

Gnr:	**36**	Bnr:	**400**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Almelien 7, 1358 JAR**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
51/747	4-mannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
52/217	4-mannsbolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
61/185	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
61/881	Garasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
61/880	Garasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
84/1509	Veranda	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
91/1393	Balkong	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen

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

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

Kommentar:

217-52. KE/RA.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Byggmester Guttorm Törring, Edv. Westrum,

Bergljotsvei 5-C, II, Oslo.

36 146, tomt XX

Ø. Voll

16. mai 1952

28, april 1953.

KE

Utskriftsdato: 25.04.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	400	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Almelien 7, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 118,74 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	3 904,50 kr
Vann	4 134,31 kr
Sum	**13 412,55 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	10 stk	4 845,44 kr	1/10	0 %	4 845,44 kr	1 211,36 kr
Vann etter areal	105 m2	45,26 kr	1/1	0 %	4 752,56 kr	1 188,15 kr
Avløp etter areal	105 m2	52,90 kr	1/1	0 %	5 554,50 kr	1 388,63 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	32,25 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	65,76 kr
				Sum	**15 544,50 kr**	**3 886,15 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

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.

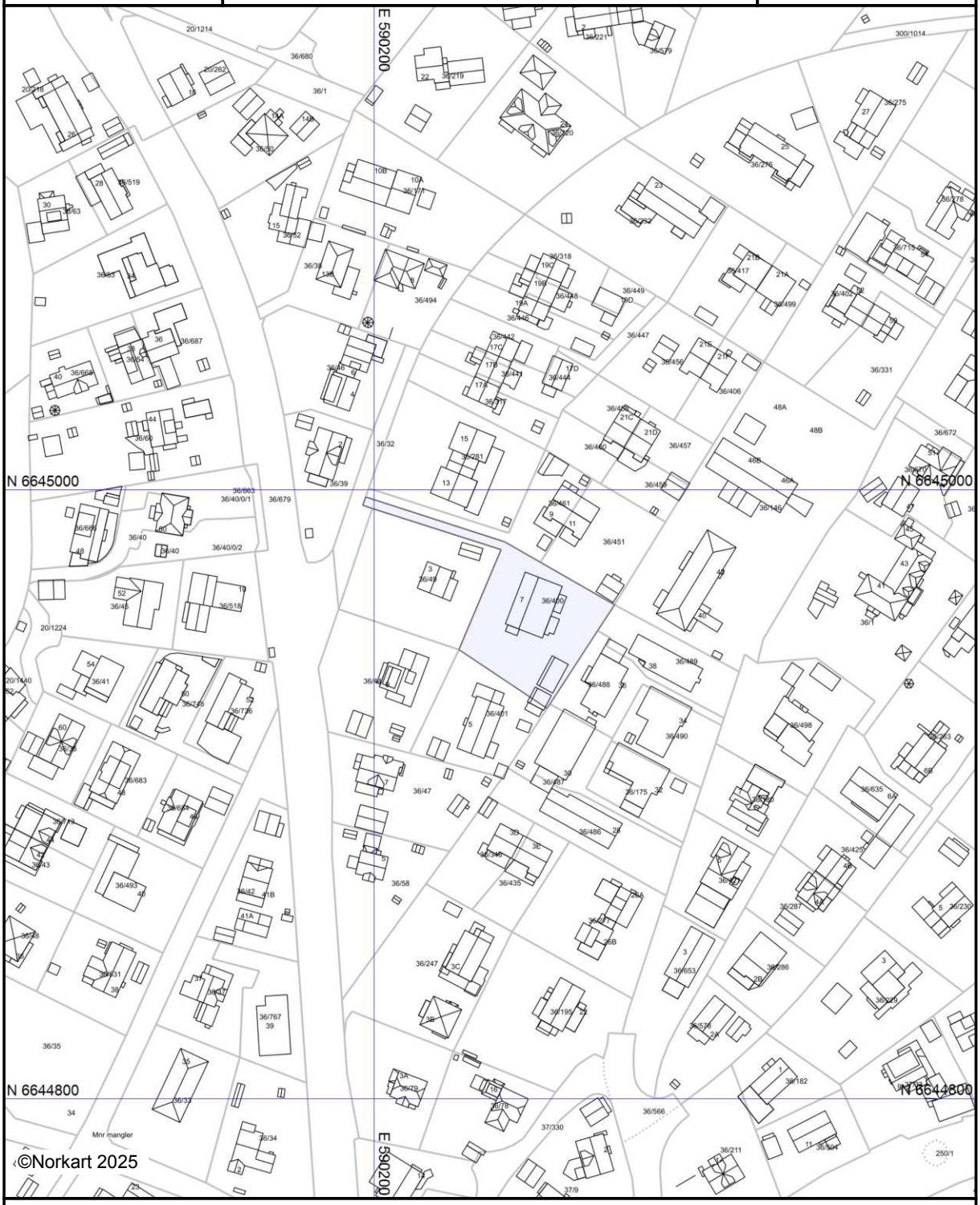
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 36/400/0/2
Adresse: Almelien 7
Utskriftsdato: 25.04.2025
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

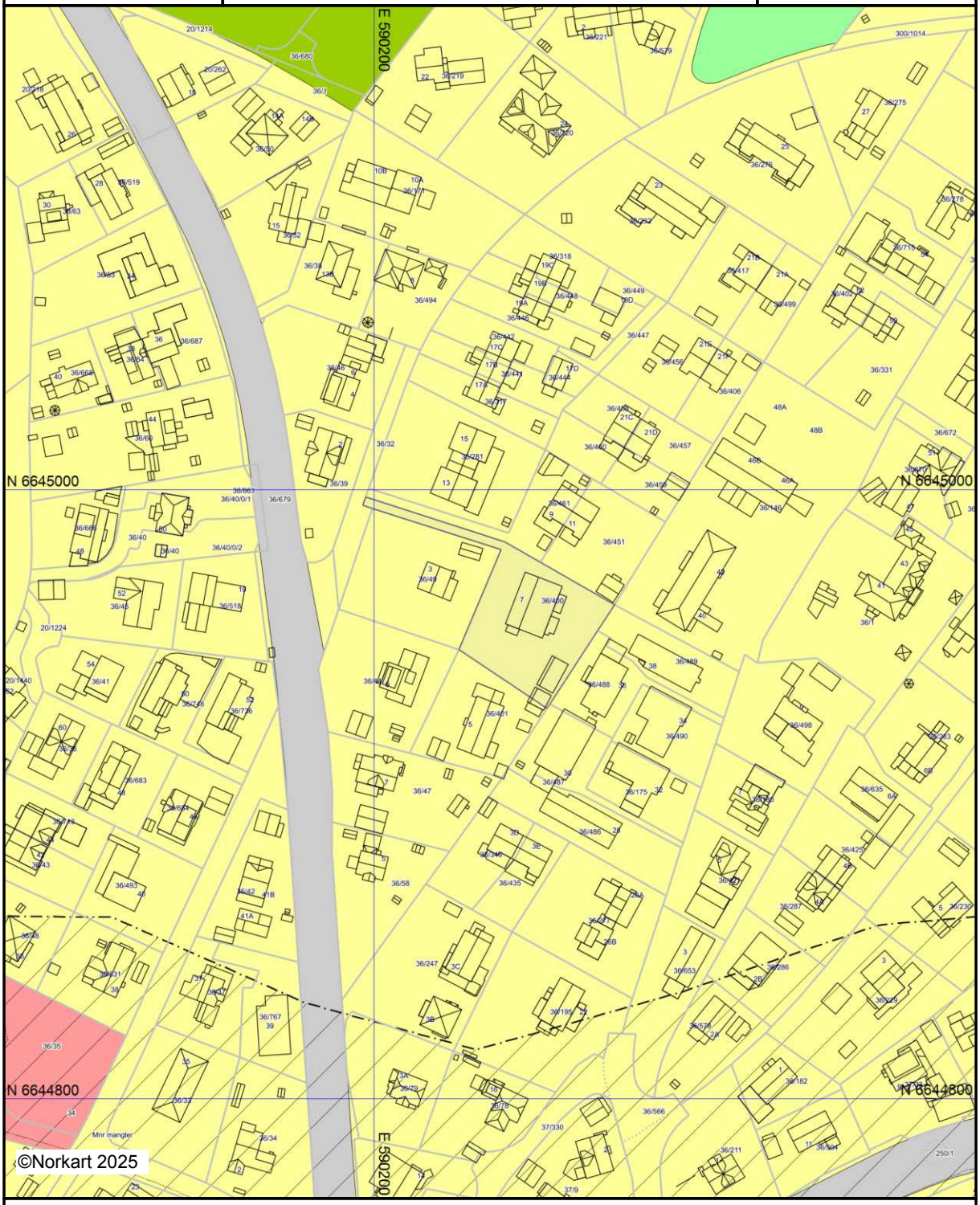
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/400/0/2
Adresse: Almelien 7
Utskriftsdato: 25.04.2025
Målestokk: 1:2000

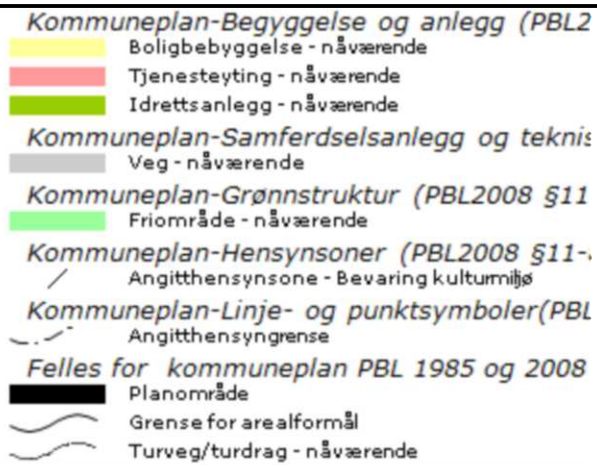
N

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: 36/400/0/2
Adresse: Almelien 7
Dato: 25.04.2025
Målestokk: 1:1000

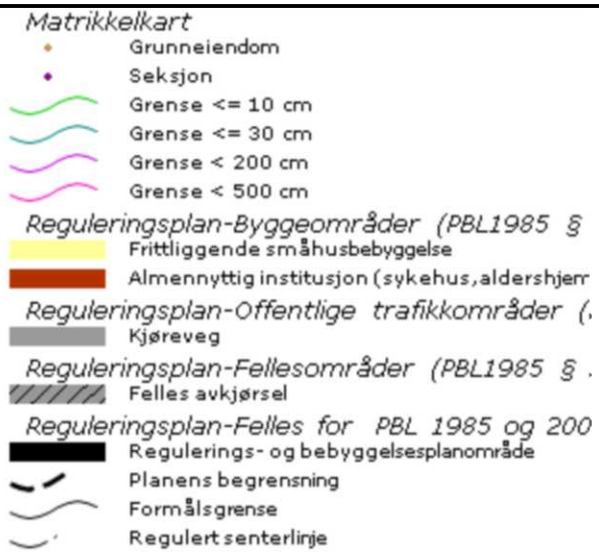
N

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



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

Utskriftsdato: 25.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	400	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Almelien 7, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 649 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1942009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1942009)
Navn	ØVRE VOLL
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.08.1942
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8629/1942009.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 509 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 127 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Id	1978031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1978031)
Navn	NORDVEIEN, mellom Bjerkelundsv/Nadderudv.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.05.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8873/1978031.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 m^2 **Formål** Kjørevei

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 36/400/0/2
Adresse: Almelien 7
Utskriftsdato: 25.04.2025
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

Bærum kommune

VAledninger

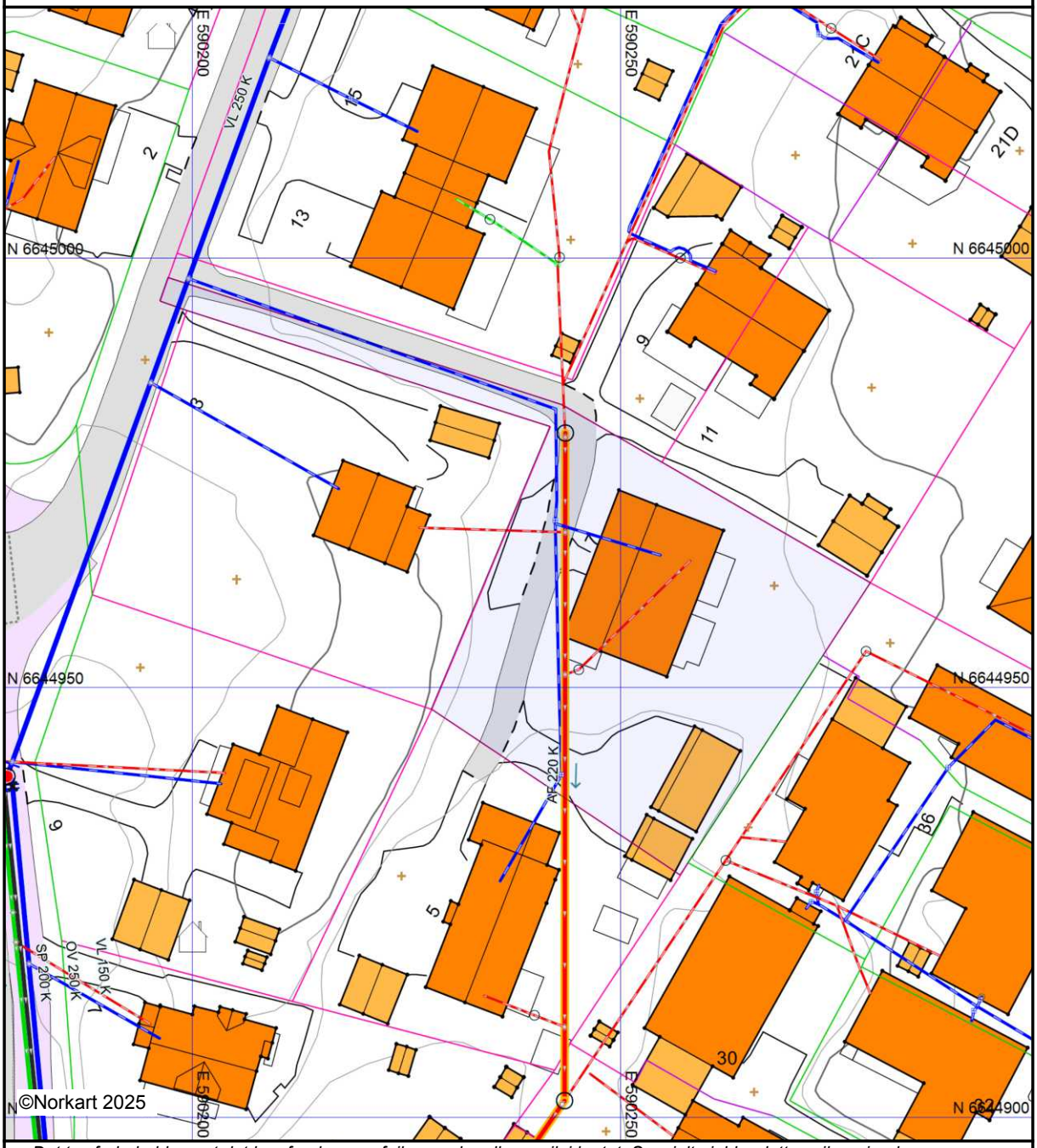
Eiendom: 36/400/0/2
Adresse: Almelien 7
Dato: 25.04.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

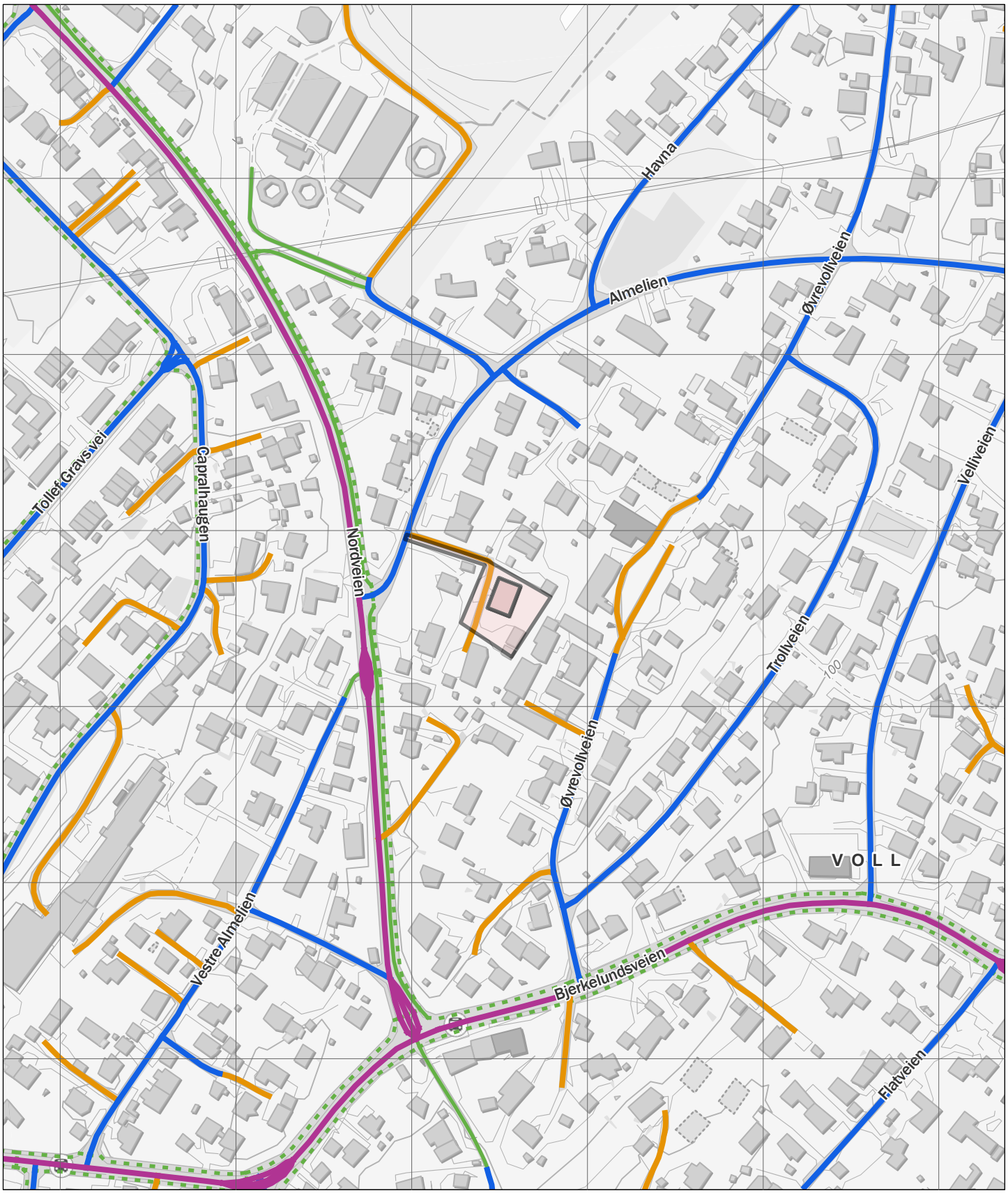
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/400/0/2

Adresse: Almelien 7, 1358 JAR

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 25/04/2025



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

Almelien 7

Nabolaget Voll - vurdert av 134 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Grav skole (1-7 kl.) 498 elever, 23 klasser	9 min 0.6 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 190 elever, 10 klasser	14 min 0.9 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 445 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Østerås skole (8-10 kl.) 383 elever, 28 klasser	18 min 1.2 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	24 min 1.8 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	17 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	24 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordveien sør Linje 212	5 min 0.4 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	16 min 1.1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.4 km
Sollerud Linje 13	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.2 km

BARNEHAGER

Grav barnehage avd. Øvrevoll (1-5 ... 17 barn	8 min 0.6 km
Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	10 min 0.7 km
Lijordet barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lijordet	10 min
Joker Jar	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	26 min
Vitusapotek Jar	16 min
Østerås Vinmonopol	26 min

SPORT

Grav skole	8 min
Østerås skole	13 min
Galla Trening	9 min
Fresh Fitness Østerås	26 min

«Fint nabolag uten mye støy. Gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 93/100

—

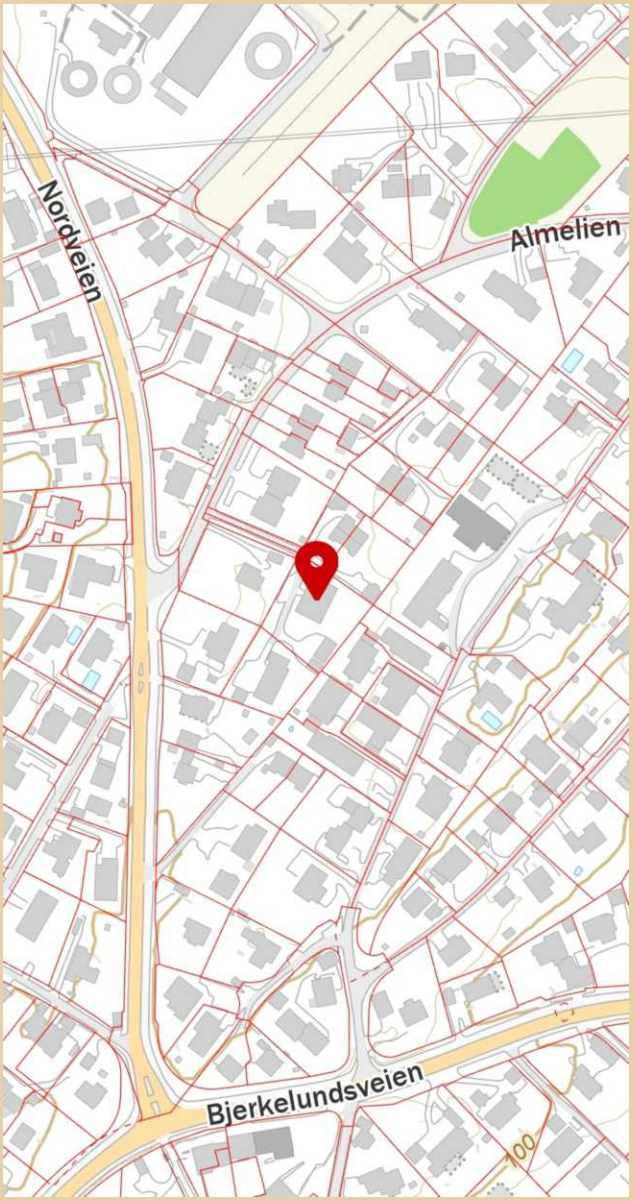
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Almelien 7

Nabolaget Voll - vurdert av 134 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Grav skole (1-7 kl.) 498 elever, 23 klasser	9 min 0.6 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 190 elever, 10 klasser	14 min 0.9 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 445 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Østerås skole (8-10 kl.) 383 elever, 28 klasser	18 min 1.2 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	24 min 1.8 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	17 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	24 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordveien sør Linje 212	5 min 0.4 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	16 min 1.1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.4 km
Sollerud Linje 13	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.2 km

BARNEHAGER

Grav barnehage avd. Øvrevoll (1-5 ... 17 barn	8 min 0.6 km
Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	10 min 0.7 km
Lijordet barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lijordet	10 min
Joker Jar	10 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	26 min
Vitusapotek Jar	16 min
Østerås Vinmonopol	26 min

SPORT

Grav skole	8 min
Østerås skole	13 min
Galla Trening	9 min
Fresh Fitness Østerås	26 min

«Fint nabolag uten mye støy. Gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

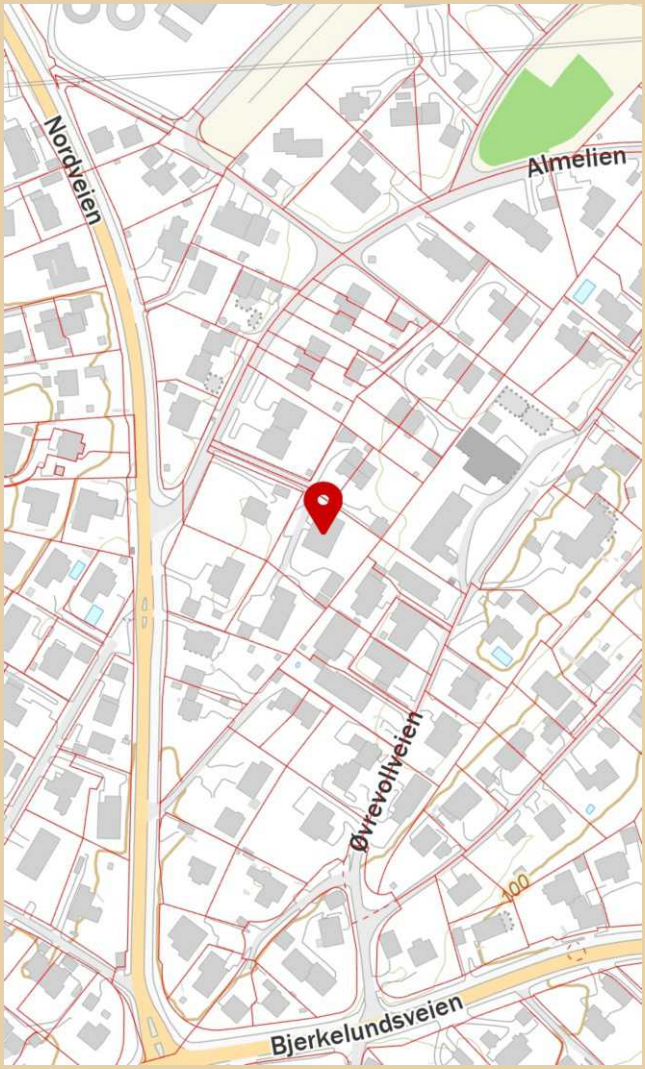
Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Almelien 7

Nabolaget Voll - vurdert av 134 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Grav skole (1-7 kl.) 498 elever, 23 klasser	9 min 0.6 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 190 elever, 10 klasser	14 min 0.9 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 445 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Østerås skole (8-10 kl.) 383 elever, 28 klasser	18 min 1.2 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	24 min 1.8 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	17 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	24 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Capralhaugen Omsorgsbolig	6 min
Eikeli vgs - Akershus fylkeskommune	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordveien sør Linje 212	5 min 0.4 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	16 min 1.1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.4 km
Sollerud Linje 13	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.2 km

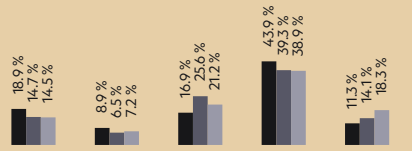
BARNEHAGER

Grav barnehage avd. Øvrevoll (1-5 å... 17 barn	8 min 0.6 km
Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	10 min 0.7 km
Lijordet barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lijordet	10 min
Joker Jar	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Voll	2 839	1 051
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Grav skole	8 min
Østerås skole	13 min
Galla Trening	9 min
Fresh Fitness Østerås	26 min

«Fint nabolag uten mye støy. Gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

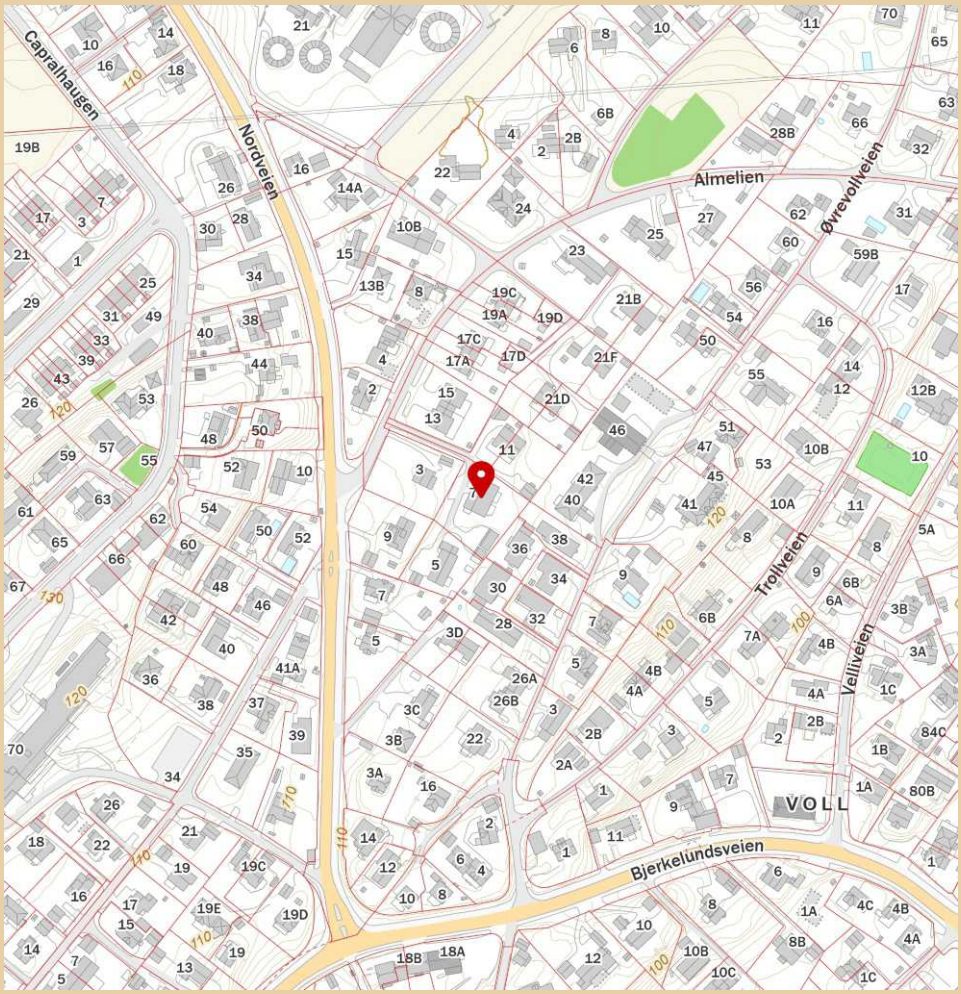
Gateparkering
Lett 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Almelien 7

Nabolaget Voll - vurdert av 134 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Grav skole (1-7 kl.) 498 elever, 23 klasser	9 min 0.6 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 190 elever, 10 klasser	14 min 0.9 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 445 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Østerås skole (8-10 kl.) 383 elever, 28 klasser	18 min 1.2 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	24 min 1.8 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	17 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	24 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordveien sør Linje 212	5 min 0.4 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	16 min 1.1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.4 km
Sollerud Linje 13	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.2 km

BARNEHAGER

Grav barnehage avd. Øvrevoll (1-5 ... 17 barn	8 min 0.6 km
Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	10 min 0.7 km
Lijordet barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lijordet	10 min
Joker Jar	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	26 min
Vitusapotek Jar	16 min
Østerås Vinmonopol	26 min

SPORT

Grav skole	8 min
Østerås skole	13 min
Galla Trening	9 min
Fresh Fitness Østerås	26 min

«Fint nabolag uten mye støy. Gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 93/100

—

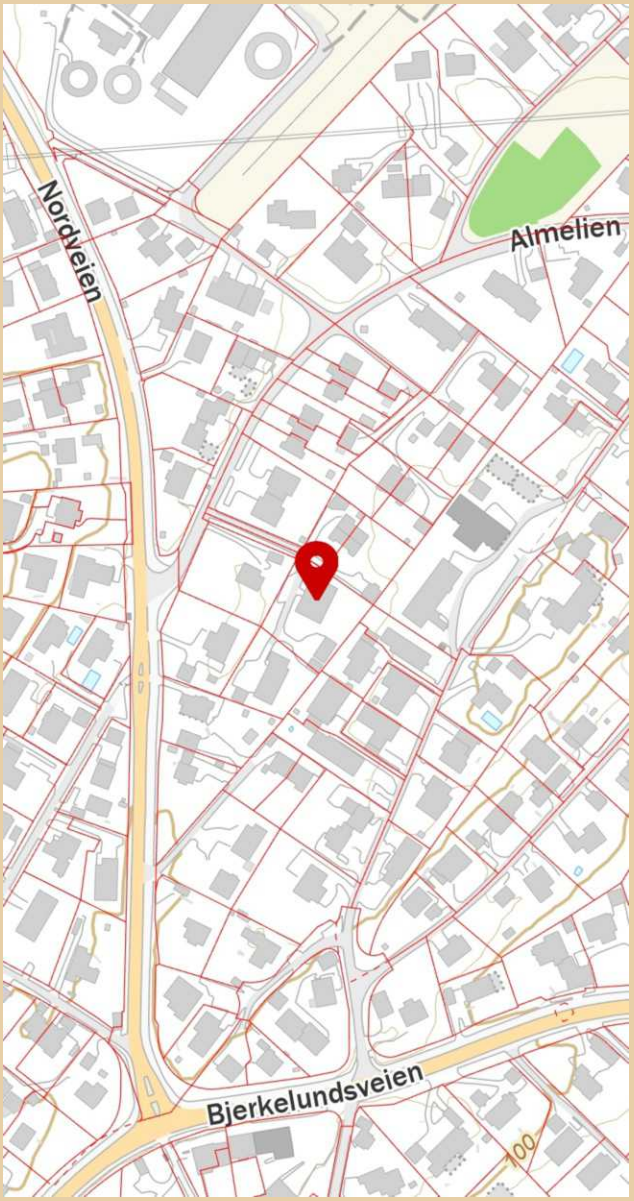
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Almelien 7

Nabolaget Voll - vurdert av 134 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Grav skole (1-7 kl.) 498 elever, 23 klasser	9 min 0.6 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 190 elever, 10 klasser	14 min 0.9 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 445 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Østerås skole (8-10 kl.) 383 elever, 28 klasser	18 min 1.2 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	24 min 1.8 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	17 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	24 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordveien sør Linje 212	5 min 0.4 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	16 min 1.1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.4 km
Sollerud Linje 13	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.2 km

BARNEHAGER

Grav barnehage avd. Øvrevoll (1-5 ... 17 barn	8 min 0.6 km
Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	10 min 0.7 km
Lijordet barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lijordet	10 min
Joker Jar	10 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	26 min
Vitusapotek Jar	16 min
Østerås Vinmonopol	26 min

SPORT

Grav skole	8 min
Østerås skole	13 min
Galla Trening	9 min
Fresh Fitness Østerås	26 min

«Fint nabolag uten mye støy. Gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

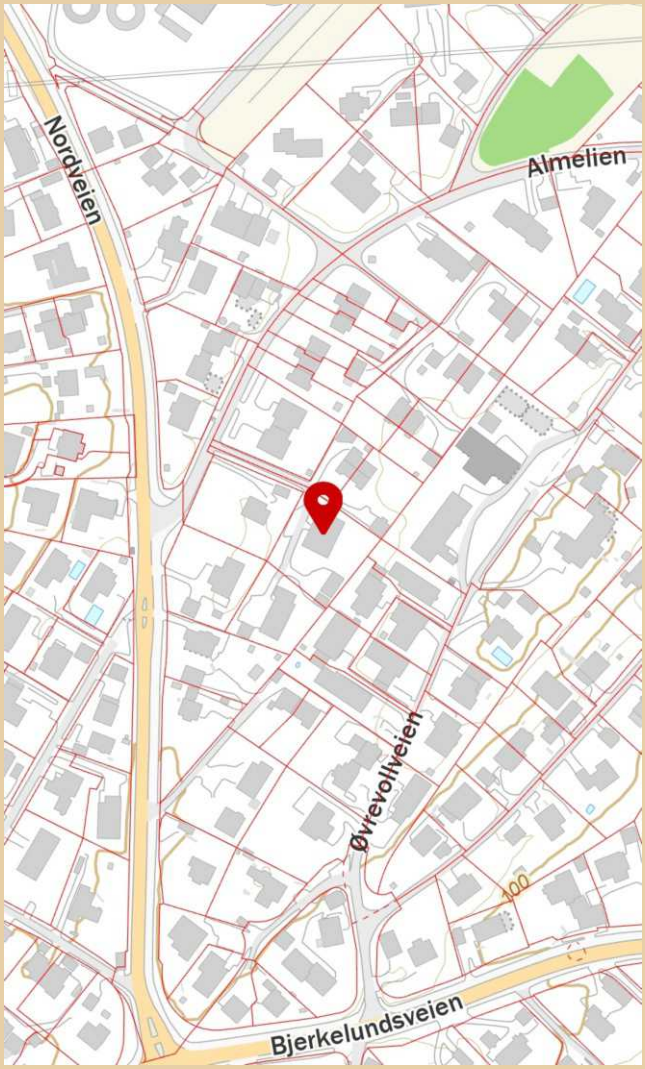
Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Almelien 7

Nabolaget Voll - vurdert av 134 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Grav skole (1-7 kl.) 498 elever, 23 klasser	9 min 0.6 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 190 elever, 10 klasser	14 min 0.9 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 445 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Østerås skole (8-10 kl.) 383 elever, 28 klasser	18 min 1.2 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	24 min 1.8 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	17 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	24 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Capralhaugen Omsorgsbolig	6 min
Eikeli vgs - Akershus fylkeskommune	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordveien sør Linje 212	5 min 0.4 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	16 min 1.1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.4 km
Sollerud Linje 13	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.2 km

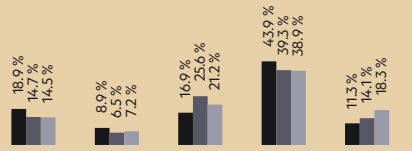
BARNEHAGER

Grav barnehage avd. Øvrevoll (1-5 å... 17 barn	8 min 0.6 km
Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	10 min 0.7 km
Lijordet barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lijordet	10 min
Joker Jar	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Voll	2 839	1 051
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Grav skole	8 min
Østerås skole	13 min
Galla Trening	9 min
Fresh Fitness Østerås	26 min

«Fint nabolag uten mye støy. Gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

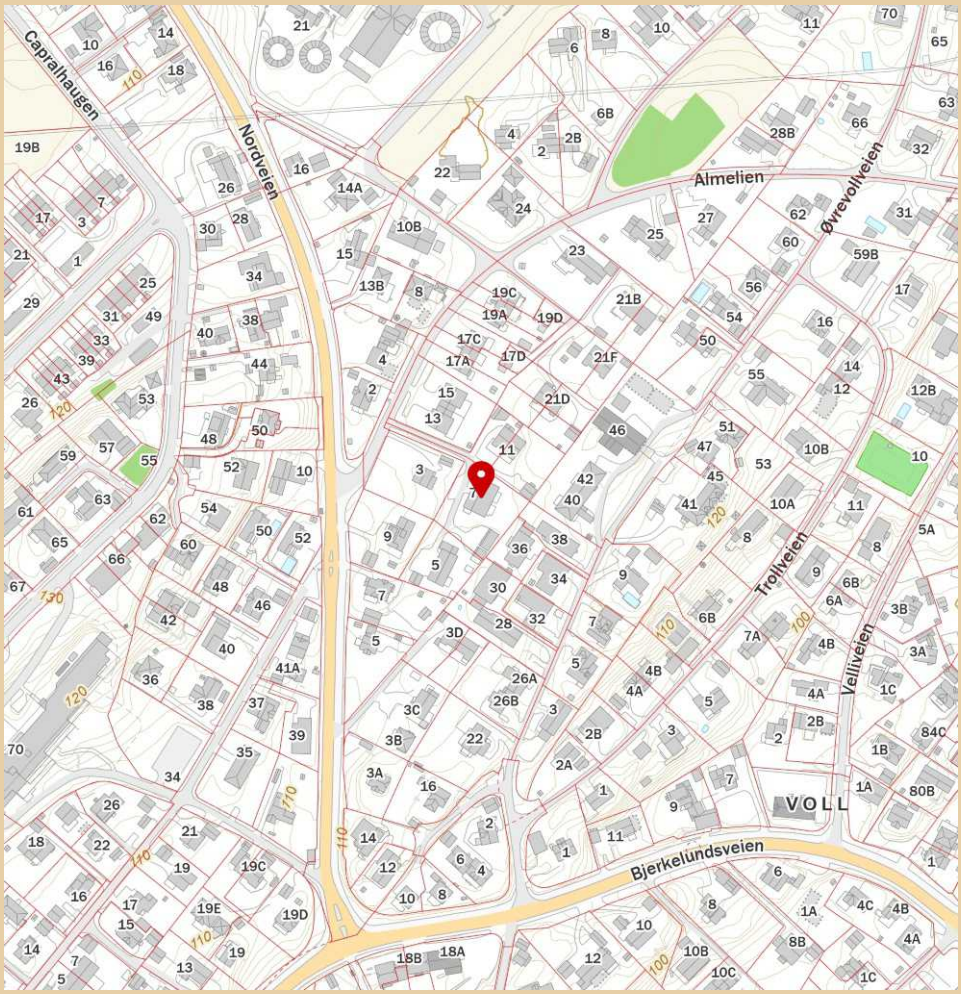
Gateparkering
Lett 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

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:
Almelien 7, 1358 Jar
Gnr. 36, Bnr. 400, Snr. 2, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7240502

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Hanne Borch-Nielsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 480 05 205

E-post: hanne.christensen@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.
