NORDVIK

Ruglandveien 108

4 soverom | 130 kvm | Enebolig



Velkommen til

Ruglandveien 108

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.08.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv enebolig i kjede - Stor & solrik tomt - 1,5 bad & 4 soverom - Betydelig oppgradert i 2020 - Smarthus - Garasje

Prisantydning	**12 650 000,-**
Omkostninger	**317 340,-**
Totalpris	**12 967 340,-**
BRA-i	**130 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkomment til Ruglandveien 108 - En innholdsrik og familievennlig kjedet enebolig med attraktiv beliggenhet på Eiksmarka.

Boligen går over tre plan og har en praktisk planløsning med entré, romslig stue med utgang til terrasse og hage, moderne kjøkken, fire soverom (alternativt tre soverom og to stuer), bad, toalettrom, vaskerom samt flere boder og lagringsloft. Eiendommen ligger i en rolig og barnevennlig gate med pent opparbeidet tomt og gode solforhold. Her bor du med kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, servicetilbud og flotte tur- og rekreasjonsområder i Bærumsmarka.

Høydepunkter:
-Stor og solrik tomt
-Gulvvarme i hele 1. og 2. etasje
-Kjøkken og bad oppgradert i 2020
-Smarthusløsning og balansert ventilasjon
-Garasje med elbillader og biloppstillingsplass

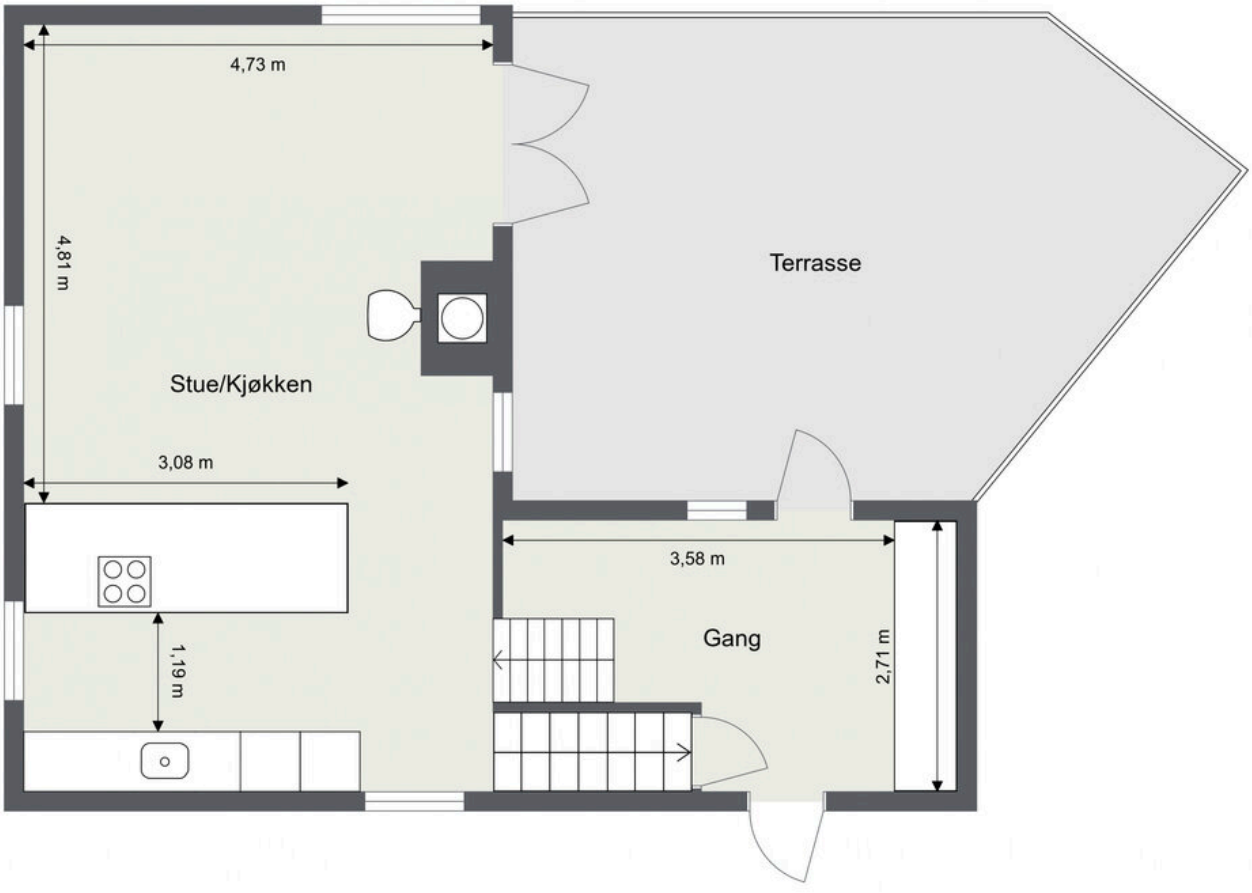
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

TEK :NORGE

Ruglandveien 108

1. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.




















108

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

TEK :NORGE

Ruglandveien 108



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.















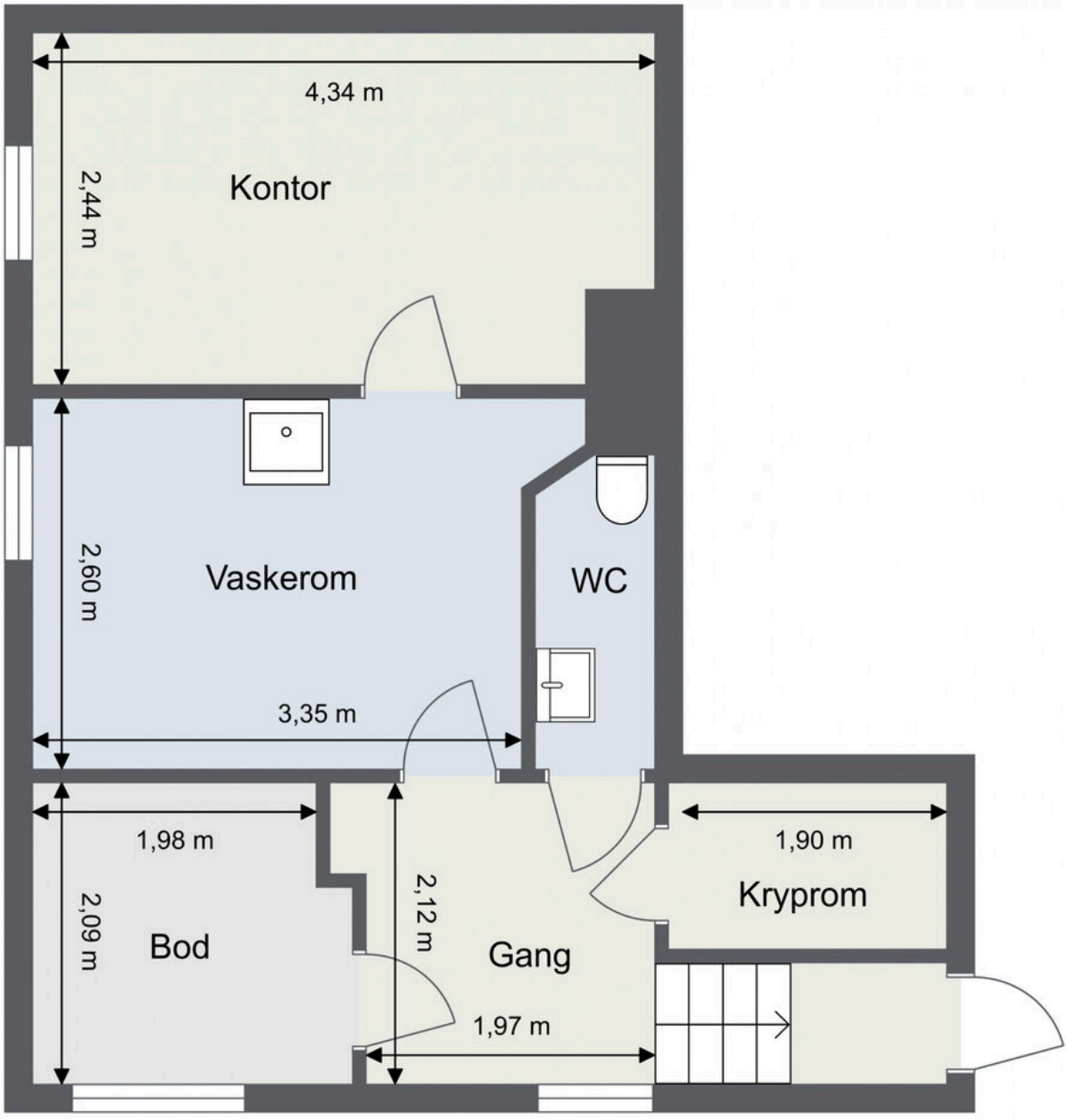
Planløsning

Kjeller
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

TEK :NORGE

Ruglandveien 108

kjeller



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0211/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ruglandveien 108, 1359 EIKSMARKA
Gnr 36, bnr 373 / Gnr 36, bnr 364 (ideell andel 1/39) / Gnr 36, bnr 374 (ideell andel 1/2) / Gnr 36, bnr 385 (ideell andel 1/39) i Bærum kommune

Selgere
Torstein Torgan
Rebekka Marie Knoph Hagen

Kjøpesum og omkostninger
12 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
316 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
317 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
337 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 967 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 987 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 130 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 32 kvm.
Total BRA: 32 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 28 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm.
Total BRA: 49 kvm.

Solforhold
Selger opplyser at eiendommen har svært gode solforhold, med morgensol i kjøkkenhagen og sol i hovedhagen fra morgenen til langt utpå kvelden.

Innhold
Boligen strekker seg over tre plan og inneholder:

Kjeller: Gang, bod, toalettrom kontor og vaskerom.
1. etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til en stor terrasse.
2. etasje: Fire soverom og bad.

Standard
Boligen ble betydelig oppgradert i 2020 med blant annet nytt kjøkken, renovert bad og utført drenering. Nåværende eier har i tillegg gjennomført følgende oppgraderinger:

2024: Plantet hekk (bøk, denne slipper ikke bladene om vinteren). Monterte gjerde og porter.
2024: Rehabilitert pipe med stålrør, satt inn ny lukket peisovn.
2024: Befaring fra Norges Tak og Blikk AS, konklusjon at taket ikke måtte skiftes, men fant mindre skader på blikk. Skader på blikk reparert.
2024: Lagt fiberkabel og installert fiber.
2024-2025: Skrapet og malt utvendig panel.

2024: Profesjonell høytrykksvask av tak.
2025: Etablert radonsug.
2025: Installert utvending screen stuevindu.
2025: Satt inn nytt større kjellervindu i eksisterende lysgrav.
2025: Overflateoppussing i kjellerstue.
2026: Lovpålagt eltilsyn/kontroll av elektrisk anlegg utført uten anmerkninger.

Boligen rom for rom:

-1. etasje-

Entrè:
Romslig og praktisk entré med stor skyvedørsgarderobe og plassbygget skoskap. Det er god plass til ytterligere oppbevaring eller ønsket møblement. Entréen har to adkomstdører, én fra gårdsplassen og én med direkte utgang til hagen.

Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater på tre sider som gir et flott naturlig lysinnslipp. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og byr på fleksible møbleringsmuligheter. Fra stuen er det direkte utgang til den romslige terrassen og den solrike hagen, som skaper en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Stuen er utstyrt med gulvvarme, balansert ventilasjon og varmepumpe. Rehabilitert pipe med peisovn bidrar til en lun og hyggelig atmosfære.

Kjøkken:
Stilrent Kvik-kjøkken fra 2020 i åpen løsning mot stuen, med en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsflate og gode oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, og er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonstopp med integrert ventilator med avtrekk ut, stekeovn, kombinert stekeovn og mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Det er varme i gulvet.

-2. etasje-

Soverom:
Boligen har fire gode soverom samlet i 2. etasje, noe som gir en praktisk og familievennlig planløsning. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens de øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:
Meget pent bad fra 2020 med flislagte gulv og vegger. Badet er innredet med dusjnisje med praktisk oppbevaringsnisje, vegghengt toalett og servantinnredning med skuffer. Det er også en praktisk oppbevaringsnisje over toalettet. Badet har gulvvarme og elektrisk avtrekksvifte.

-Kjelleretasje-

Kontor:
Rommet er innredet som kontor med god plass til arbeidsplass og oppbevaring. I 2025 ble det montert et større kjellervindu i eksisterende lysgrav, noe som gir økt lysinnslipp.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom innredet med opplegg for vaskmaskin og tørketrommel, enkel innredning for oppbevaring, varmtvannsbereder og tørkeskap. Det er utslagsvask samt sluk i gulvet.

Toalettrom:
Enkelt og praktisk toalettrom innredet med gulvstående toalett, servantinnredning med skuffer og speil.

Bod:
Kjelleren byr på gode oppbevaringsmuligheter med flere praktiske boder.

-Innvendige overflater-
Gulvet har parkett, laminat og betong. Veggene har trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene har malte plater og trepanel.

-Tekniske installasjoner-
Fordelerskap med stengeventiler, og rør i rør system frem til tappestedene på bad i 2. etg. Åpent anlegg med plastrør i kjøkkenbenk. (2020) Opplegg av kobber i kjeller fra byggeår. Det er synlig støpejernsrør. Noen eldre jernrør i kjeller. Det er mekanisk avtrekksventilasjon plassert på loft. Det er luft-til-luft varmepumpe. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Alarmsystem fra Elotec Ajax følger med boligen (innbruddsalarm, brannalarm og lekkasjevarsel). Det er ingen månedlige utgifter knyttet til alarmsystemet med mindre man ønsker data-SIM. Det er installert radonsug i bod i kjeller.

Parkering
Boligen disponerer den nærmeste garasjen i garasjerekken med elbillader, biloppstillingsplass foran garasjen samt ytterligere biloppstillingsplass på gårdsplassen. Lading av elbil skjer via egen strømregning.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

-Utført arbeid-

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: totalrenovert bad 2. etg og nye avløp og rør 1. og 2. etg. Utført av Rørleggerhuset AS, 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet

eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: Lagt ny membran (membranarbeider av Protan Entreprenør Oslo) og skiftet sluk i forbindelse med totalrenovering av bad i 2. etg, i regi av Rørleggerhuset AS, 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: Totalrenovert bad 2.etg ved Rørleggerhuset AS, 2020.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alfa Varme AS, rehabilitert pipeløp og satt inn ny peisovn, 2024. Kontrollert av Asker og Bærum brannvesen uten avvik, 2025. Hatt befaring fra Norges Tak og Blikk AS med tanke på utskifting av tak 2024, taket vurdert å være i god stand, ikke behov for takskifte. Har ikke dokumentasjon på dette. Norges Tak og Blikk AS reparerte en mindre skade på blikk(faglært), 2024. Tidligere eiertid: Nabo tror det ble lagt ny takpapp, lekter og taksten ca 20-25 år siden.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: lagt ny drenering ved Akershusgartneren AS, 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: Elektrikerarbeid i forbindelse med oppussing av 1. og 2. etg. Rehabiliter sikringsskap, lagt gulvvarme i begge etasjer, nye stikkontakter, dimmere og termostater. Lagt ny kabel til garasje. Arbeidene er utført av Flovild Elektro A.S.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: Eltera AS, installer el-billader, 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: Nye rør og avløp 1.og 2. etg, nye sanitærinstallasjoner til kjøkken med automatisk vannstopper, ved Rørleggerhuset AS, 2020. Ny kran og reduksjonsventil, samt opplegg for vaskemaskin i kjeller, utført av NRA ØST, 2023.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn større innadslående vindu i kjeller, ved Renova, 2025. Størrelsen på vinduet oppfyller krav til rømningsvei.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling utført av Radonova, 2023, noe over tiltaksgrense. Installert Radonsug av Radon Inspektøren, 2025. Umiddelbar svært god effekt på Airthings måler som viser 14 Bq/m^3 langtidsgjennomsnitt (siste 365 dager) per 06.07.2026.

-Feil og mangler-

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Har en sjelden gang opplevd dårlig trekk i pipeløp.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Liten sprekk i et terrassebord.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Mindre sprekker i mur i kjeller.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja.
Beskriv: Episode med mus i garasjen for ca 1,5 år siden, satt ut feller og fanget mus. Ikke vært et problem siden. Har observert rotte utendørs. Satt ut felle uten fangst. Aldri sett tegn til mus eller rotter innendørs i hovedhus.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Rutineservice varmepumpe 2025.

-Offentlige og private forhold-

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i salgsoppgave fra 2023. Vi kjenner ikke til arealoppmålinger utover dette.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja.
Beskriv: Mulig bygging av rekkehus Ruglandveien 110.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja.
Beskriv: Eier av Ruglandveien 108 (Gnr. 36, Bnr. 373), eier også 50 % av tomten Ruglandveien 108B (Gnr. 36, Bnr. 374), der garasjene står.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Elektrisk anlegg i garasjeanlegg er forsynt fra og tilkoblet måleranlegg i 108. Det skal ikke være stikkontakter i øvrige garasjer, kun LED-lys med sensor.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for elektriske arbeider utført av tidligere eier i forbindelse med oppussing av 1. og 2. etasje. Arbeidene omfattet blant annet rehabilitering av sikringsskap, etablering av gulvvarme i begge etasjer, nye stikkontakter, dimmere og termostater, samt ny kabel til garasje. Arbeidene er opplyst utført av Flovild Elektro AS.

Det fremgår samtidig av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det foreligger ingen oversikt over eventuelle arbeider utført før nåværende eiers eiertid. Det kan derfor ikke utelukkes at det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Eiolf Rasmussen

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

-Innvendig byggemåte-
Gulvet har parkett, laminat og betong. Veggene har trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det er mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i gang ved inngangsparti. Det er malt tretrapp. Innvendige dører er malte, glatte dører.

-Utvendig byggemåte-
Taktekking med betongtakstein. Besiktiget fra takluke på loft. Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag i metall, samt vindskier og toppbord i treverk med beslag.
Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft. Utvendig veggkonstruksjon er av trekonstruksjon og har stående bordkledning. Det er trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. 2020-2025 og noen eldre med ukjent byggeår. Ytterdører er utført i treverk med isolerglass. Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Utvendig trapp i trekonstruksjon.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Ytterdører
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med

tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig > Krypkjeller
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger, herunder stekeovn, kombinert stekeovn/mikrobølgeovn, induksjonstopp med integrert ventilator og kombiskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper fra de to minste soverommene i 2. etg.
- Dahlia fra blomsterbed i hagen (disse må uansett lagres innendørs om vinteren).
- Fryseskap i kjeller.
- Vaskemaskin.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyring
- Elektrisitet
- Varmepumpe

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 365 kWh. Strømkostnad forrige år var på kr 19 550
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 106,-pr. 2025

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:
Avløp: 5 027,58 kr
Feiing: 392,04 kr
Renovasjon: 5 384,28 kr
Vann: 4 301,70 kr
Sum: 15 105,60 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:

Avløp: 5 839,06 kr
Feiing: 445,00 kr
Renovasjon: 5 384,19 kr
Vann: 5 134,39 kr
Sum: 16 802,64 kr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Velavgift
Kr 500,- pr. år
Eiendommen er tilknyttet Eiksmarka Vel, og medlemskap er pliktig i henhold til tinglyste bestemmelser. Vellet arbeider for å ivareta beboernes og nærmiljøets interesser, og fungerer som et talerør overfor kommunen i saker som gjelder området.

Eiksmarka Vel arrangerer blant annet innsamling av hageavfall og juletrær, støtter lokale arrangementer og bidrar til vedlikehold og utvikling av nærmiljøet. I 2025 ble det blant annet gjennomført utskifting av badebryggen ved Østernvannet og satt ut nye benker langs Slettestien.

Vellet følger også opp regulerings- og utbyggingssaker, trafikksikkerhet og andre forhold av betydning for nærmiljøet.

For mer informasjon, se Eiksmarka Vels hjemmeside: https://www.eiksmarkavel.no/

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

- Eget strømforbruk.
- Årlig bygningsforsikring kr 9 812,- pr år.
- Internett fra Talkmore kr 559,- pr mnd.
- Pliktig medlemskap i velforeningen kr 500,- pr år.
- Kostnader til ved for fyring i peis/vedovn kommer i tillegg og avhenger av eget forbruk.
- Data-SIM til smart alarmsystem fra Elotec Ajax. Omtrent månedlig kostnad kr 99 pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 658 546,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 634 184,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
IF
Polisenr: 1413385

TV/Internett/Bredbånd
Internett fra Talkmore.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 619 kvm (Eiertomt)
Stor og pent opparbeidet tomt bestående av asfaltert gårdsplass, gressplen, div. beplantning samt terrasseplatting.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte visninger.

Radonmåling
Det er utført radonmåling av Radonova i 2023. Målingen viste radonnivå noe over tiltaksgrensen. I 2025 ble det installert radonsug av Radon Inspektøren. Selger opplyser at dette ga umiddelbar god effekt, og at Airthings-måler viste et langtidsgjennomsnitt på 14 Bq/m³ (siste 365 dager) per 06.07.2026. Dokumentasjon foreligger.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Eiksmarka. Her bor du i rolige, barnevennlige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt i randsonen mot Oslo, med kort vei til "alt". Området er veletablert, og består hovedsakelig av enebolig- og villabebyggelse, og det bor svært mange barnefamilier her.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes et rikt utvalg av fritidsaktiviteter som Eiksmarka Tennisklubb med 6 baner på Eiksmarka og 4 baner på Nadderud, Lysakerelven med idylliske turstier og flere badekulper langs elven samt flere golfbaner rett i nærheten som Haga Golfklubb (27 hull) og Grini Golfklubb (9 hull). Det finnes også ridesenter på Østern Brug en kort biltur unna. Lett tilgjengelighet til Bærumsmarka med flotte turmuligheter sommer og vinter. Badevann, stier, lysløype fra Fossum og ellers oppkjørte skiløyper hele vintersesongen. Fossum Idrettsforening ligger kun 1.5 kilometer unna og tilbyr alt innen barneidrett som langrenn, fotball, skiskyting, alpint, m.m. Det er også kort vei også til Jarmyra med sine flotte turområder, utendørs trimapparater og mange fotballbaner, samt Hagabråten friluftsområde med fotballbane, akebakke og turområder. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter eller Tryvann skisenter, for de som foretrekker alpint.

Servicetilbud:
Som nærmeste matbutikk finner man Coop Extra i Vollsveien/Nadderudveien. I gangavstand fra eiendommen finnes Eiksmarka senter bestående av forretninger, leiligheter og et hyggelig torg. Her ligger det apotek, blomsterbutikk, dagligvarehandel, Sushi,

Domino´s pizza, helsestasjon m.m. Det er også kort avstand fra boligen til Østerås kjøpesenter. Her finner man apotek, bokhandel, vinmonopol, legesenter, treningssenter, dagligvarebutikk, m.m. En liten kjøretur unna ligger Bekkestua, Røa og CC-Vest som byr på et svært godt utvalg av butikker, ulike service/helsetilbud, kafeer og spisesteder samt treningssenter.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Eiksmarka barneskole, samt Østerås ungdomsskole. Det er gangavstand til flere barnehager som Ruglandveien barnehage, Lindebergveien barnehage, Grav barnehage avd. Øvrevoll, Jar idrettsbarnehage samt 3 større barnehager ved Eiksmarka skole m.fl. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas samt de videregående skolene Eikeli, Stabekk og Nadderud

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane i nærheten. Ca. 5 minutters gange til nærmeste bussholdeplass "Nordjordet" i Vollsveien, med buss 140 mot Lysaker/Skøyen, med bytte til Oslo, samt buss 140 direkte til Eiksmarka, via Østerås til Bekkestua. På Eiksmarka stasjon finner du T-bane linje 2 mot Sentrum/Østerås med avgang hvert 7 minutt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Megler har innhentet originale byggetegninger fra kommunen. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke fullt ut med dagens bruk av boligen. Det gjøres oppmerksom på at bruken av rom i kjeller er endret i forhold til de byggemeldte tegningene. Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og kan medføre krav om ytterligere tiltak for å oppnå godkjenning. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedlagte byggetegninger og øvrig dokumentasjon.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende midlertidige brukstillatelsen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 30.12.2025.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id: 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer: Delareal 619 kvm
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1949057
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1949057)
Navn NORDJORDET
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 20.12.1949
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8652/1949057.pdf
Delarealer Delareal 177 m
Formål Kjørevei
Delareal 442 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Pågående byggesaker:

Byggesak - 2025/19461
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Ruglandveien 110 - rekkehus med 5 boenheter - riving av eksisterende bebyggelse
Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2026/6288
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Ruglandveien 82 B - fasadeendring - etablering av sedum blomsterdekke på pergola
Saksstatus: Under behandling

Pågående plansaker:

Omriss reguleringsplaner under arbeid

Planid: 2026004
Plantype: Detaljregulering
Planstatus: Planlegging igangsatt
Lovreferanse: Pbl. 2008
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst
Plannavn: RUGLANDVEIEN 110

Det pågår arbeid med detaljregulering for Ruglandveien

110 (planid 2026004). Planinitiativet omfatter omregulering fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse, med formål om å rive eksisterende firemannsbolig og legge til rette for oppføring av fem rekkehus. Planstatus er «Planlegging igangsatt». Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med planforslaget og tilhørende dokumentasjon.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Ikke driveplikt.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3201/36/373:
17.07.1951 - Dokumentnr: 4555 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

20.10.1950 - Dokumentnr: 7603 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0219 Gnr:36 Bnr:335

01.01.2020 - Dokumentnr: 1268156 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:36 Bnr:373

01.01.2024 - Dokumentnr: 58727 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:36 Bnr:373

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke fredet eller underlagt vernebestemmelser.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

videre forsikring av hus og innbo.

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 78 000,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 9 900,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Alle private visninger er inkludert. . kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Foto - Interiør og fasade fra: kr. 7 500,-
Tilstandsrapport (faktureres kunden direkte) ca. kr. 25 000,-
Utlegg interiørveiledning kr. 2 000,-

Samlet skal selger betale kr. 205 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. august 2026

Ansvarlig megler
Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler 2
Panadda Næss, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45229387

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

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

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

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

Ruglandveien 108

Nabolaget Nordjordet/Snaret - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	**13 min** 1.1 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	**22 min** 1.9 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	**20 min** 1.8 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	**7 min** 3.4 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	**5 min** 2.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**8 min**

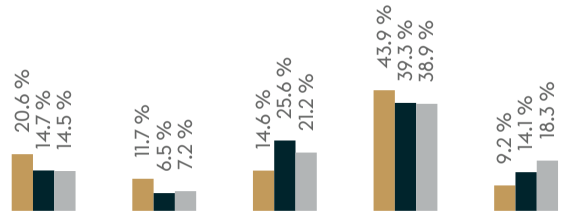
Offentlig transport

Nordjordet Linje 140, 140N	**5 min** 0.4 km
Eiksmarka Linje 2	**11 min** 0.9 km
Sollerud Linje 13	**8 min** 3.8 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	**9 min** 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 12.6 km

Barnehager

Lille My familiebarnehage Voll...	**7 min**
Ruglandveien barnehage (1-5 år... 46 barn	**12 min** 1.1 km
Grini barnehage Avd Briskehaug... 55 barn	**13 min** 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordjordet/Snaret	1 281	407
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Eiksmarka skole	12 min
Røa Vel - ballbinge	18 min
SATS Røa Trening&Bad	23 min
EVO Røa	23 min

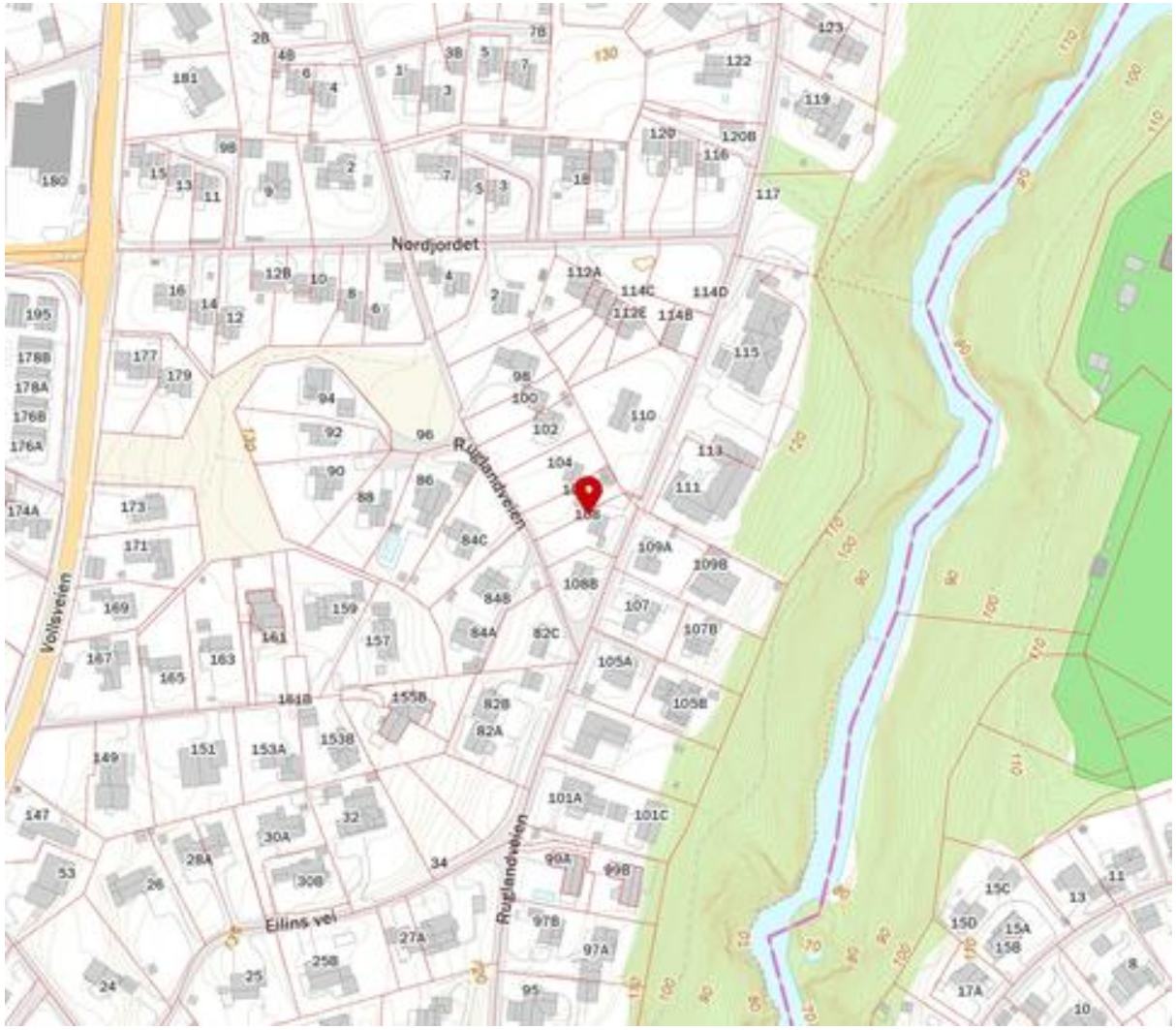
«Dette er et fint sted å bo. Det er nære butikker, kollektiv, kort vei til Oslo sentrum, skog & mark. Naboene er vennlige og hyggelige.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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 2026

Tilstandsrapport

Kjedehus
Ruglandveien 108, 1359 EIKSMARKA
BÆRUM kommune
gnr. 36, bnr. 373

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 09.07.2026 **Rapportdato:** 15.07.2026 **Oppdragsnr.:** 11893-1559 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DH1342

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eiolf Rasmussen **Vår ref:** Eiolf Rasmussen

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

Norsk takst

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

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

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

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

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



Eiolf Rasmussen

Uavhengig Takstingeniør

eiolf.rasmussen@tek-norge.no

917 56 412

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Kjedehus fra 1952.
Boligen ble modernisert i 2020 og har hatt løpende oppgraderinger frem til 2025.

Kjeller: kontor, vaskerom, bod, toalettrom, gang.
1.Etasje: gang, stue/kjøkken.
2.Etasje: gang, bad, 4 soverom.
Annet: Kryploft

Boligen fremstår generelt i god teknisk stand etter omfattende modernisering og oppgraderinger i de senere år. De aller fleste innvendige overflater, tekniske installasjoner og badet i andre etasje er fornyet, noe som minimerer det umiddelbare vedlikeholdsbehovet for disse delene. Det generelle oppgraderingsbehovet er dermed lavt for de moderniserte områdene, selv om det gjenstår enkelte eldre bygningsdeler og et vaskerom i kjelleren med behov for tiltak.

Boligens opprinnelige byggeår fra 1952 innebærer normalt svakheter knyttet til datidens byggeskikk, slik som fravær av fuktsperre i kjellergulv, begrenset isolasjonsevne og eldre tekniske anlegg. Rapporten påpeker også typisk fuktinntrengning i kjellerrom som følge av kapillært oppsug fra grunnen. Disse opprinnelige svakhetene er imidlertid betydelig redusert og kompensert gjennom nyere oppgraderinger, inkludert ny drenering med utvendig isolering, installasjon av ventilasjon samt fornyelse av det elektriske anlegget og deler av røropplegget. Det bemerkes likevel at gjenværende eldre vann- og avløpsrør i kjelleren har oppnådd en høy alder med påfølgende risiko for alderssvekkelse.

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

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

Kjedehus - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med betongtakstein. Besiktiget fra takluke på loft.
Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag i metall, samt vindskier og toppbord i treverk med beslag.
Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.
Utvendig veggkonstruksjon er av trekonstruksjon og har stående bordkledning.
Det er trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. 2020-2025 og noen eldre med ukjent byggeår.
Ytterdører er utført i treverk med isolerglass.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Utvendig trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har parkett, laminat og betong.
Veggene har trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Det er mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i gang ved inngangsparti
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, (Byggeår) og det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Våtrommet har foliemembran og plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2020
Innredning med slette fronter. Benkeplate i kompaktlaminat. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, 2 stekeovner/kombiovn, oppvaskmaskin,
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malt gulv i betong og malte vegger i mur
Rommet er innredet med toalett og servant.
Naturlig ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med stengeventiler, og rør i rør system frem til tappestedene på bad i 2. etg. Åpent anlegg med plastrør i kjøkkenbenk. (2020) Opplegg av kobber i kjeller fra byggeår.
Det er synlig støpejernsrør.
Noen eldre jernrør i kjeller
Det er mekanisk avtrekksventilasjon plassert på loft.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er drenering fra 2020.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er skrå, opparbeidet med plen og beplanting. Asfaltert i innkjørsel.
Avløpsrørene er av ukjent type og fra 1952, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1952, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

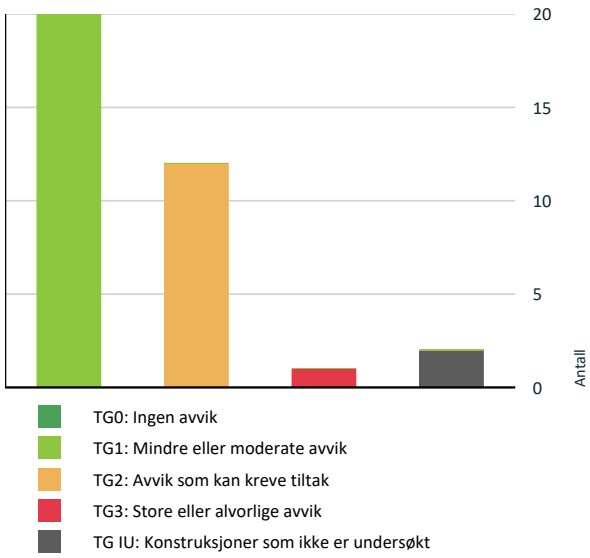
Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det gjøres oppmerksom på at bruken av rom i kjeller er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det kun er bruksendringer som er vurdert. Forhold rundt lovlighet og byggesak forøvrig er ikke vurdert under dette kapittel. Det oppfordres derfor å undersøke om byggesaken er oppdatert med faktiske forhold.

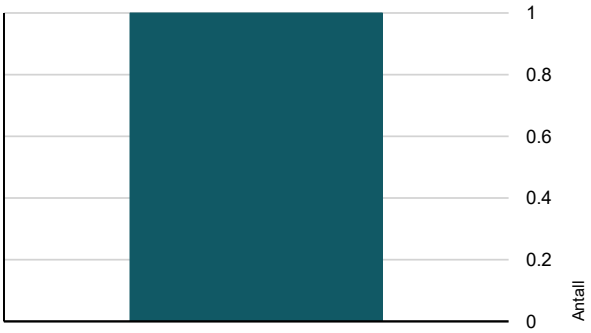
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1952

Tilbygg / modernisering

2023	Arbeid utført i eiers tid	2023 Gravde utløp takrenne vestvendt hjørnet med nedgravd rør for å lede vannet bort 2024 Plantet bøkehekk, monterte gjerde og porter 2024 Rehabilitert pipe med stålrør, pusset innvendig pipe, satt inn peis. 2024 Befaring fra Norges Tak og Blikk AS, konklusjon at taket ikke måtte skiftes, men fant mindre skader på blikk. 2024 Skader på blikk reparert 2024 Lagt fiberkabel og installert fiber. 2024-2025 Delskrapet og malt alt utvendig panel. 2024 Høytrykksvask av tak for mose 2025 Etablert radonsug. 2025 Installert screen stuevindu 2025 Betongsaget og satt inn nytt større kjellervindu i pre eksisterende lysgrav 2025 Overflateoppussing i kjellerstue.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongtakstein. Besiktiget fra takluke på loft.

Vurdering av tilkomst på tak:
Instruksen foreskriver som hovedregel besiktigelse av takflaten. Det er foretatt risikovurdering på stedet som konkluderte med at fysisk befaring på taket ikke kunne gjennomføres på en forsvarlig måte.

Årsak:
Manglende forskriftsmessig sikring.

Av hensyn til personlig sikkerhet og HMS-regler er taket derfor kun besiktiget fra takluke med de begrensninger dette innebærer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takstein.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes jevnlig utskifting eller utbedring av taktekkingen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt og betongstein har begynt å forvitre.
Dersom tilstanden ikke følges opp og kontrolleres jevnlig, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Regelmessig oppfølging anbefales for å unngå uforutsette skader.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag i metall, samt vindskier og toppbord i treverk med beslag.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.
Det var lagret mye på loft, så tilgang var noe begrenset. De anbefales ytterligere kontroll når loftet er tømt.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig veggkonstruksjon er av trekonstruksjon og har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



Det mangler musetetting bak panel.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. 2020-2025 og noen eldre med ukjent byggeår.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører er utført i treverk med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Ytterdører subber i terskel

Konsekvens/tiltak

• Dør trenger justering. Døren kan enkelt justeres for å hindre glippe mellom dørblad og karm. Generell vedlikehold som overflatebehandling og justering må påregnes.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet har parkett, laminat og betong.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Tilstandsrapport

Det er utført kontroll i stue-kjøkken 1.etg og gang-soverom i 2.etg

Radon

Beskrivelse

Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger, med dokumentert effekt.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til fukten er sannsynligvis kapillært oppsug fra grunn. Ved oppføring av boliger på denne tiden ble det ikke lagt fuktsperre i gulv eller kapillærbrytende sjikt mot fundamenter og fukt trekker dermed opp i veggene. Konsekvensen av fukt i vegger i slike kjellere er at man ikke må kle veggene med organisk materiale som kan føre til mugg og råteskader. Det anbefales å etablere bedre ventilering av kjelleren og bruke rommene til å lagre fuktømfiendtlige gjenstander.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i gang ved inngangsparti

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, (Byggeår) og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerom i kjeller

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Kontrollskjema fra Protan AS membrangulv

Vurdering av avvik:
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
• Det foreligger ikke dokumentasjon på type eller utførelse av membran bak innebygget sisterne. Dette medfører usikkerhet om tilstrekkelig fuktsikring er ivaretatt i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på type og utførelse av membran bak innebygget sisterne. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstrekkelig fuktsikring, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har foliemembran og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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 vegg i trapp.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra 2020
Innredning med slette fronter. Benkeplate i kompakt laminat. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, 2 stekeovner/kombiovn, oppvaskmaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malt gulv i betong og malte vegger i mur

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med toalett og servant.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Fordelerskap med stengeventiler, og rør i rør system frem til tappestedene på bad i 2. etg. Åpent anlegg med plastrør i kjøkkenbenk. (2020) Opplegg av kobber i kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Normal brukstid for innvendige vannledninger av kobber er ca. 40 år, og dette er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Vannrørene i kjeller har overskredet forventet brukstid, og det er økt risiko for lekkasjer og skader som følge av alder.
Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør for å redusere risikoen for plutselige vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlig støpejernsrør etter 1990.
Noen eldre jernrør i kjeller

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør fra byggeår har usikker fremtidig funksjon.
Avløpsrør i grunn under bolig er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon plassert på loft.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det er ukjent om alt er skiftet, men det var en stor omgjøring i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Pulverapparat og røykvarsler er mtert

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenering fra 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss og maling i bod og på pipe i kjeller

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke nødvendig å gjøre tiltak mot selve salt- eller kalkutslaget, men forekomsten indikerer fukttransport som kan føre til fuktproblemer over tid. Dersom man bygger inn slike vegger eller lagrer gjenstander mot overflatene, kan ytterligere fuktproblemer oppstå.
God ventilering av kjeller anbefales for å redusere risikoen for fuktskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekk/riss i grunnmur

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker. Observer tilstanden jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes
• Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrå, opparbeidet med plen og beplanting. Asfaltert i innkjørsel.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrørene er av ukjent type og fra 1952, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1952, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	32			32	
1.Etasje	49			49	28
2.Etasje	49			49	
SUM	**130**				**28**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Kontor, vaskerom, bod, toalettrom, gang		
1.Etasje	Gang, stue/kjøkken		
2.Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at bruken av rom i kjeller er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det kun er bruksendringer som er vurdert. Forhold rundt lovlighet og byggesak forøvrig er ikke vurdert under dette kapittel. Det oppfordres derfor å undersøke om byggesaken er oppdatert med faktiske forhold.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023 Gravde utløp takrenne vestvendt hjørnet med nedgravd rør for å lede vannet bort

2024 Plantet bøkehekk, monterte gjerde og porter

2024 Rehabilitert pipe med stålrør, pusset innvendig pipe, satt inn peis.

2024 Befaring fra Norges Tak og Blikk AS, konklusjon at taket ikke måtte skiftes, men fant mindre skader på blikk.
2024 Skader på blikk reparert

2024 Lagt fiberkabel og installert fiber.

2024-2025 Delskrapet og malt alt utvendig panel.

2024 Høytrykksvask av tak for mose

2025 Etablert radonsug.

2025 Installert screen stuevindu

2025 Betongsaget og satt inn nytt større kjellervindu i pre eksisterende lysgrav

2025 Overflateoppussing i kjellerstue.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Eiolf Rasmussen	Takstingeniør
	Torstein Torgan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	36	373		0	619.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ruglandveien 108

Hjemmelshaver
Hagen Rebekka Marie Knoph, Torgan Torstein

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.06.2026		Gjennomgått		Nei
Opussing Hjem og Hage AS,	28.07.2025	Betongsaging	Gjennomgått		Nei
Eltera AS	11.04.2023	Samsvarserklæring: - Installasjon av el-bil lader	Gjennomgått		Nei
ALFA VARME- OG PIPETEKNIKK AS	13.05.2024	Montering peisovn. Montering av ildsted. Nedsenke ny røykkanal,	Gjennomgått		Nei
Radon Gruppen Norge AS	25.03.2025	Radonsug grunnpakke	Gjennomgått		Nei
Norges Tak & Blikk AS	04.10.2024	Skifte blybeslag i overgang takstein/pipebeslag	Gjennomgått		Nei
Flovild Elektro AS	15.12.2020	Samsvarserklæring: - Oppussing av hus. Rehabilitert sikringsskap, lagt gulvarme i begge etasjer, nye stikkonatkter, dimmere og termostatetr. Lagt ny kabel til garasje.	Gjennomgått		Nei
Elektriker Gruppen AS	17.09.2020	Samsvarserklæring: - Rehabilitering av bad, stikkontatk, bryterpanel, lampepunkt, dimmer, downlights led og varmekabel med regulator	Gjennomgått		Nei
VARMEPUMPE ENERGY AS	06.11.2025	Arbeid og materiale Service luft/luft varmepumpe	Gjennomgått		Nei
Aquamann Service -	04.11.2024	Takvask	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2026	
2	02.08.2026	
3	02.08.2026	
4	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rebekka Marie Knoph Hagen	9578-5999-4-2408112	2026-07-07 22:42:55
Torstein Torgan	9578-5998-4-1465061	2026-07-07 22:40:32

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. juli 2026

Oppdragsnummer
56-0211/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ruglandveien 108, 1359 EIKSMARKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Torstein Torgan, Rebekka Marie Knoph Hagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1413385
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: totalrenovert bad 2. etg og nye avløp og rør 1. og 2. etg. Utført av Rørleggerhuset AS, 2020.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: Lagt ny membran (membranarbeider av Protan Entreprenør Oslo) og skiftet sluk i forbindelse med totalrenovering av bad i 2. etg, i regi av Rørleggerhuset AS, 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: Totalrenovert bad 2.etg ved Rørleggerhuset AS, 2020.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alfa Varme AS, rehabilitert pipeløp og satt inn ny peisovn, 2024. Kontrollert av Asker og Bærum brannvesen uten avvik, 2025. Hatt befaring fra Norges Tak og Blikk AS med tanke på utskifting av tak 2024, taket vurdert å være i god stand, ikke behov for takskifte. Har ikke dokumentasjon på dette. Norges Tak og Blikk AS reparerte en mindre skade på blikk(faglært), 2024. Tidligere eiertid: Nabo tror det ble lagt ny takpapp, lekter og taksten ca 20-25 år siden.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: lagt ny drenering ved Akershusgartneren AS, 2022.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: Elektrikerarbeid i forbindelse med oppussing av 1. og 2. etg. Rehabilitert sikringsskap, lagt gulvvarme i begge etasjer, nye stikkontakter, dimmere og termostater. Lagt ny kabel til garasje. Arbeidene er utført av Flovild Elektro A.S.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: Eltera AS, installer el-billader, 2023.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: Nye rør og avløp 1.og 2. etg, nye sanitærinstallasjoner til kjøkken med automatisk vannstopper, ved Rørleggerhuset AS, 2020. Ny kran og reduksjonsventil, samt opplegg for vaskemaskin i kjeller, utført av NRA ØST, 2023.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn større innadslående vindu i kjeller, ved Renova, 2025. Størrelsen på vinduet oppfyller krav til rømningsvei.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling utført av Radonova, 2023, noe over tiltaksgrense. Installert Radonsug av Radon Inspektøren, 2025. Umiddelbar svært god effekt på Airthings måler som viser 14 Bq/m^3 langtidsgjennomsnitt (siste 365 dager) per 06.07.2026.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har en sjelden gang opplevd dårlig trekk i pipeløp.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Liten sprekk i et terrassebord.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mindre sprekker i mur i kjeller.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Episode med mus i garasjen for ca 1,5 år siden, satt ut feller og fanget mus. Ikke vært et problem siden. Har observert rotte utendørs. Satt ut felle uten fangst. Aldri sett tegn til mus eller rotter innendørs i hovedhus.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Rutineservice varmepumpe 2025.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i salgsoppgave fra 2023. Vi kjenner ikke til arealoppmålinger utover dette.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mulig bygging av rekkehus Ruglandveien 110.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Eier av Ruglandveien 108 (Gnr. 36, Bnr. 373), eier også 50 % av tomten Ruglandveien 108B (Gnr. 36, Bnr. 374), der garasjene står.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Elektrisk anlegg i garasjeanlegg er forsynt fra og tilkoblet måleranlegg i 108. Det skal ikke være stikkontakter i øvrige garasjer, kun LED-lys med sensor.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0211/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Torstein Torgan	**2026-07-07**	**Rebekka Marie Knoph Hagen**	**2026-07-07**

Identifikasjon

Torstein Torgan

Identifikasjon

Rebekka Marie Knoph Hagen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Ruglandveien 108, 1359 EIKSMARKA**	
Dato for energimerking **09.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320763**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17226568**
Gårdsnummer **36**	Bruksnummer **373**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **261,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **259,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 822 kWh**



Ruglandveien 108, 1359 EIKSMARKA

Detaljering

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

Ruglandveien 108, 1359 EIKSMARKA

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

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 7: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: 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 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 21: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 22: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

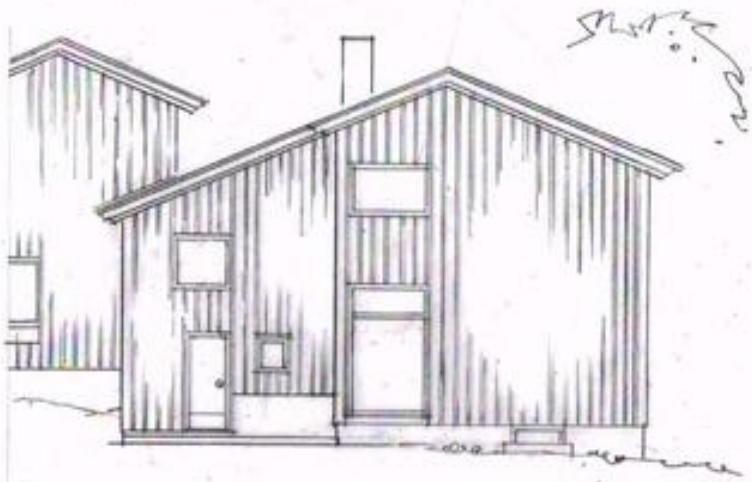
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

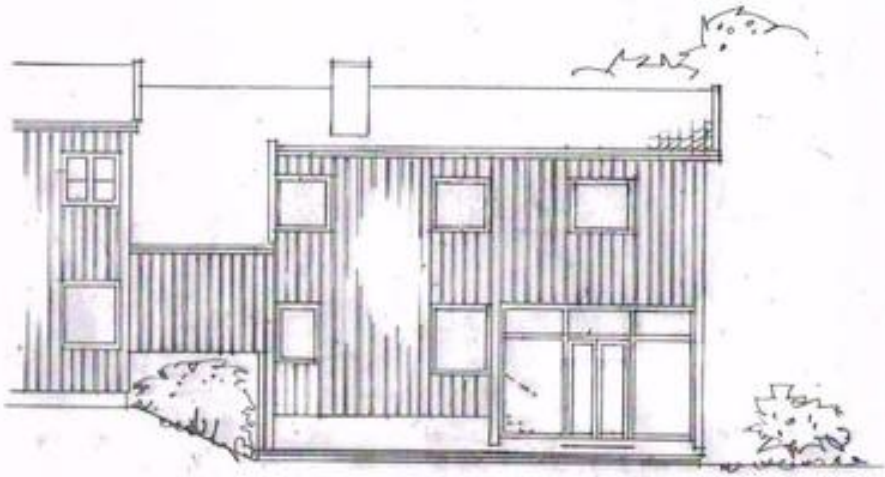
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

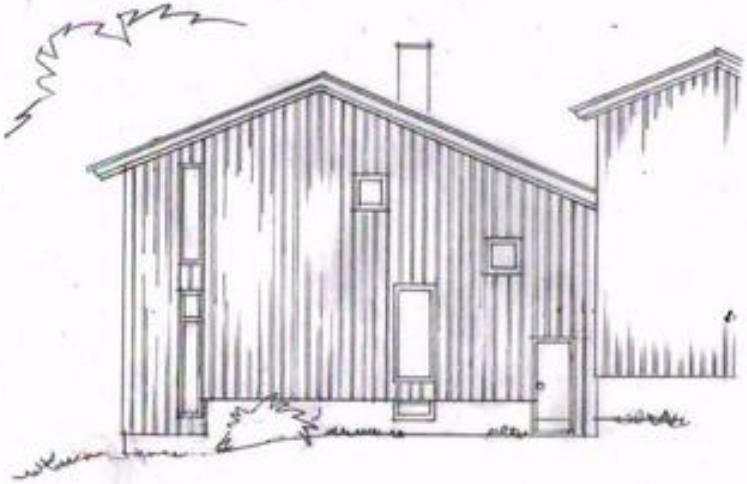
https://www.enova.no



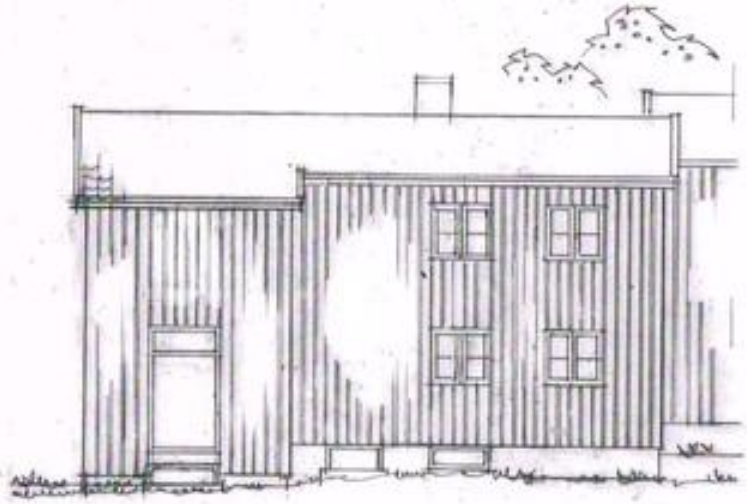
MOT SØR



MOT VEST



MOT NORD

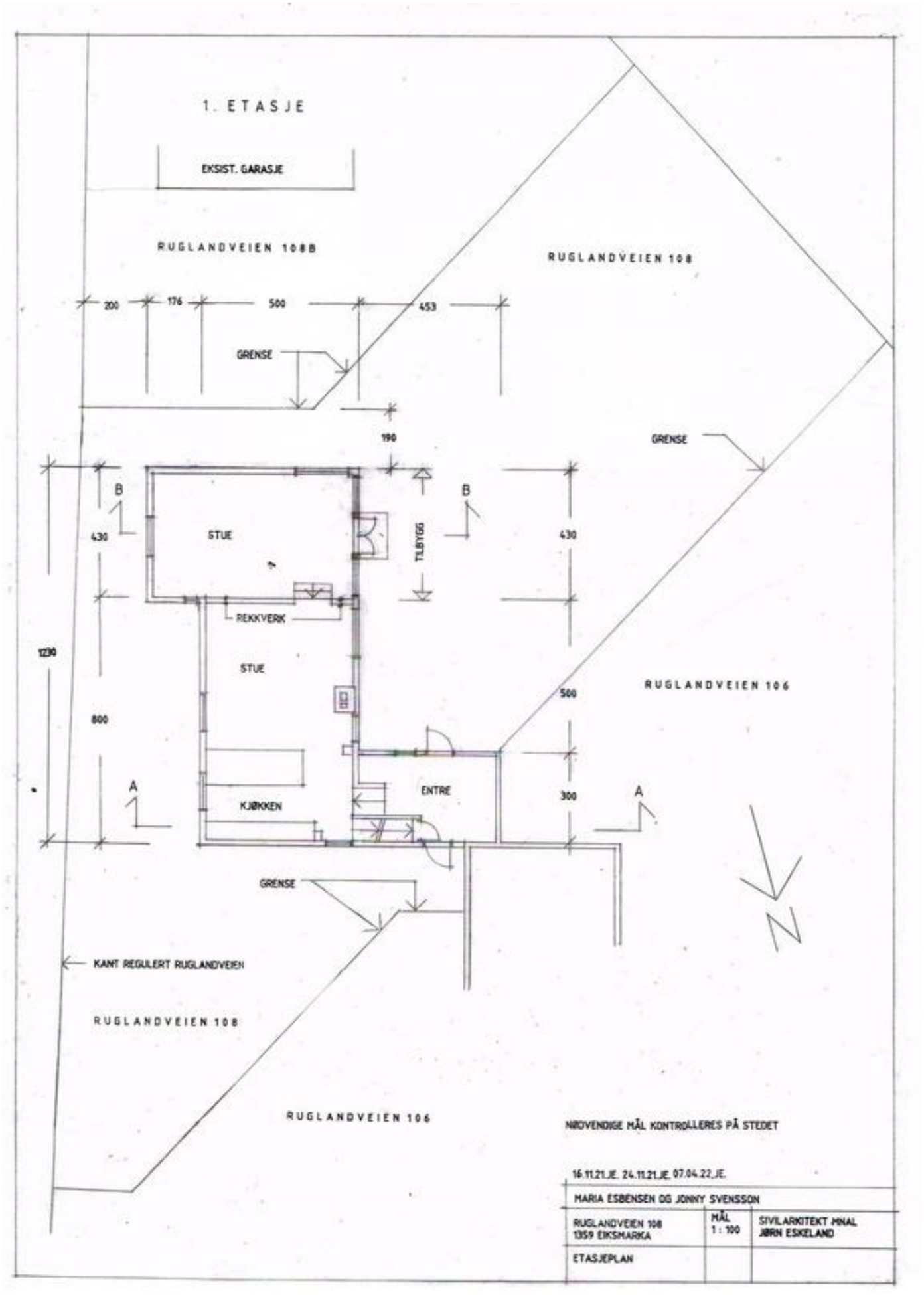


MOT ØST

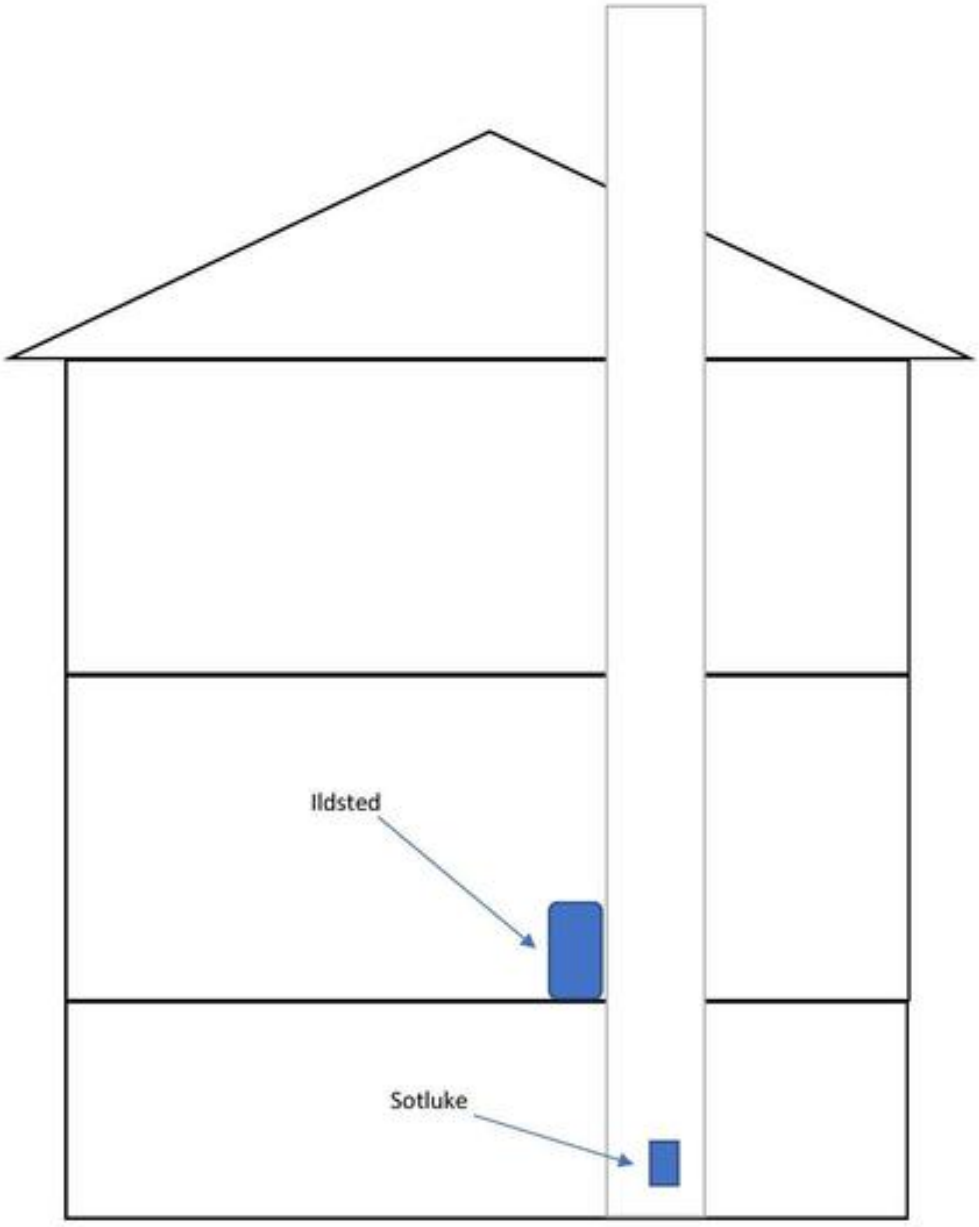
16.11.21.JE. 24.11.21.JE.

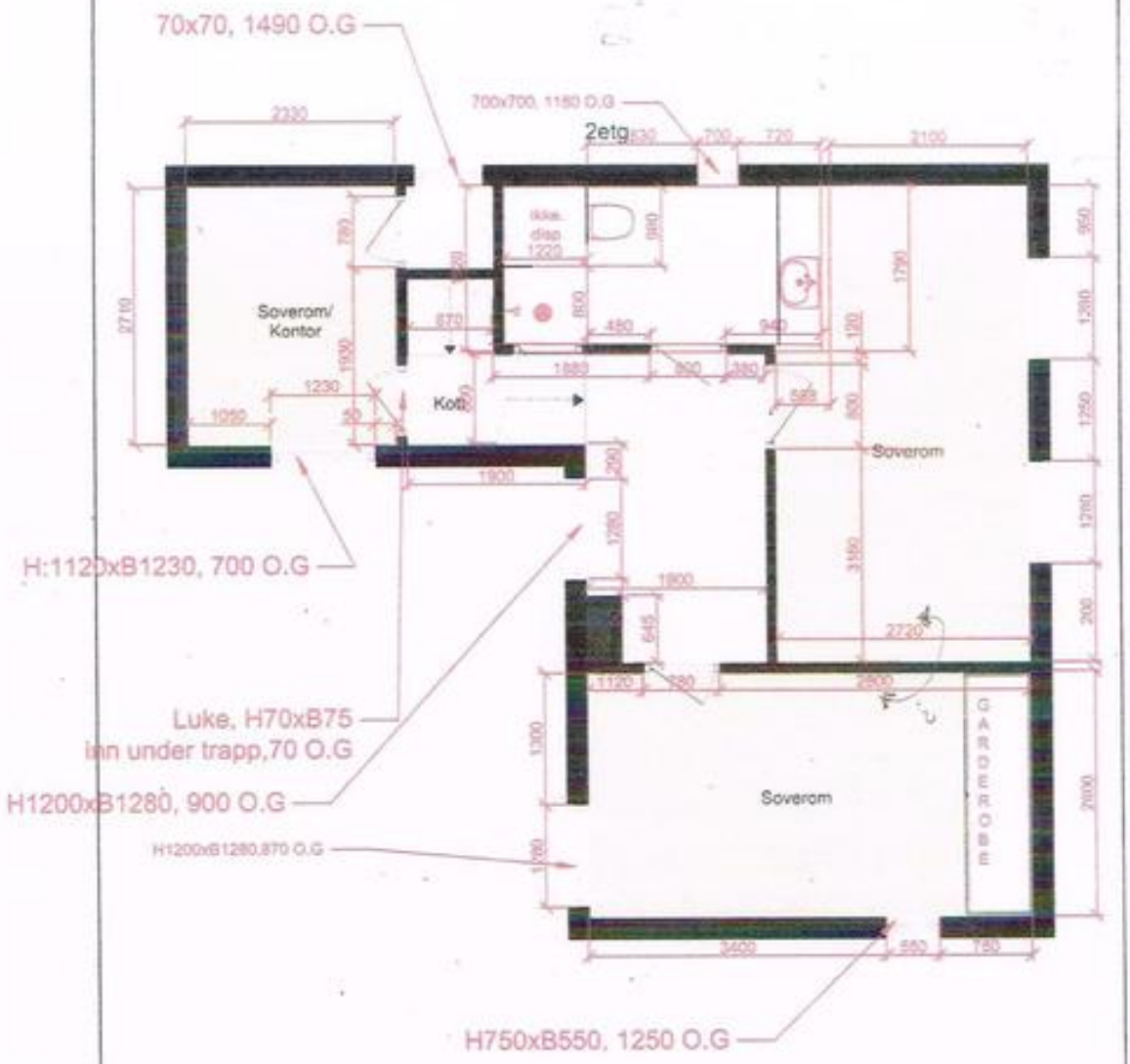
MARIA ESBENSEN OG JONNY SVENSSON

RUGLANDVEIEN 108 1359 EIKSMARKA	MÅL 1:100	SIVILARKITEKT MNAL JØRN ESKELAND
FASADER		


1. ETASJE
EKSIST. GARASJE
RUGLANDVEIEN 108B
RUGLANDVEIEN 108
200
176
500
453
GRENSE
190
GRENSE
B
B
430
STUE
TILBYGG
430
REKKVERK
1230
STUE
RUGLANDVEIEN 106
500
800
A
KJØKKEN
ENTRE
300
A
GRENSE
KANT REGULERT RUGLANDVEIEN
RUGLANDVEIEN 108
RUGLANDVEIEN 106
N
NØDVENDIGE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET
16.11.21.JE. 24.11.21.JE. 07.04.22.JE.
MARIA ESBENSEN OG JONNY SVENSSON
RUGLANDVEIEN 108
1359 EIKSMARKA
MÅL
1 : 100
SIVILARKITEKT MNAL
JØRN ESKELAND
ETASJEPLAN

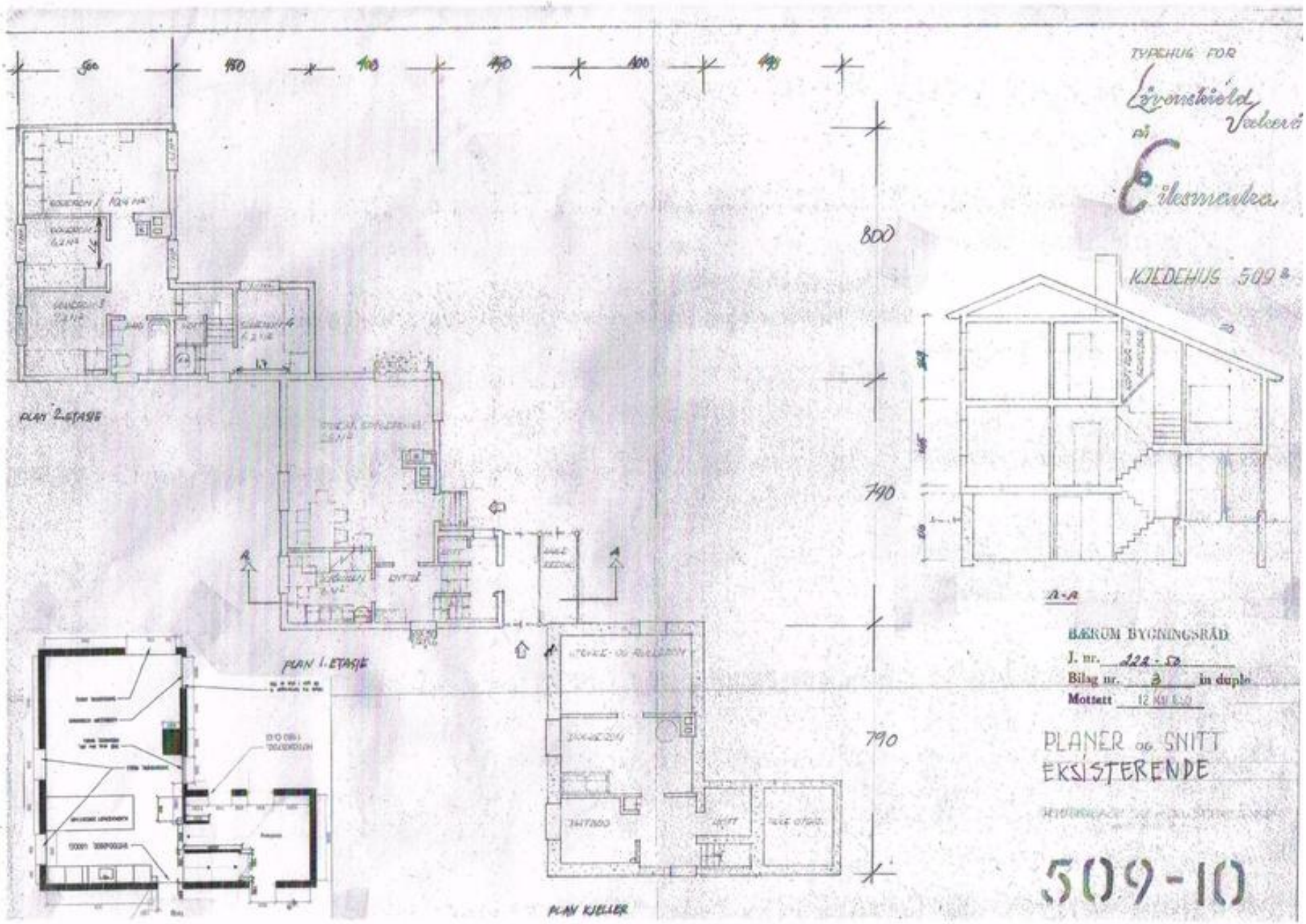
Gnr 36 - Bnr 373

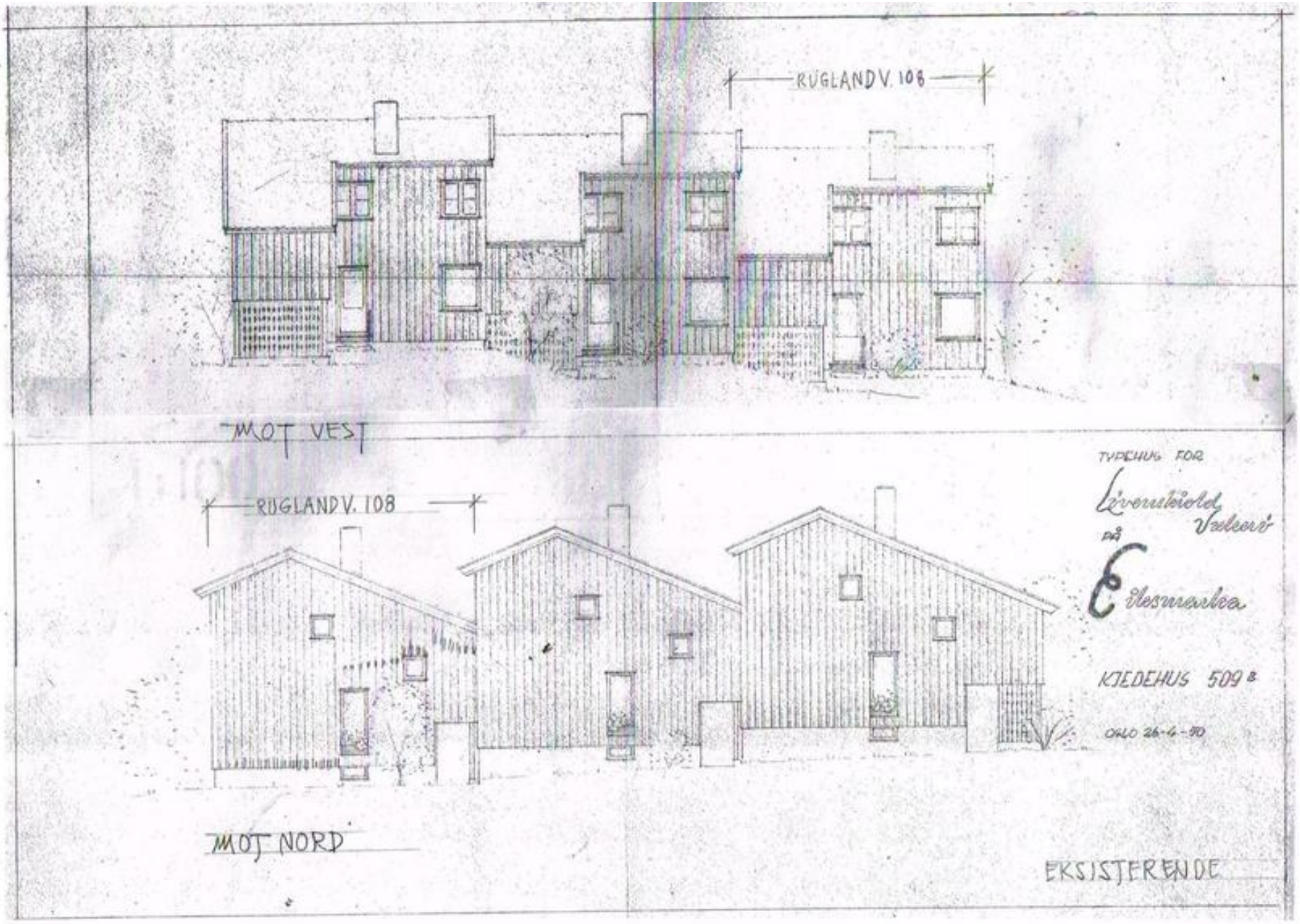


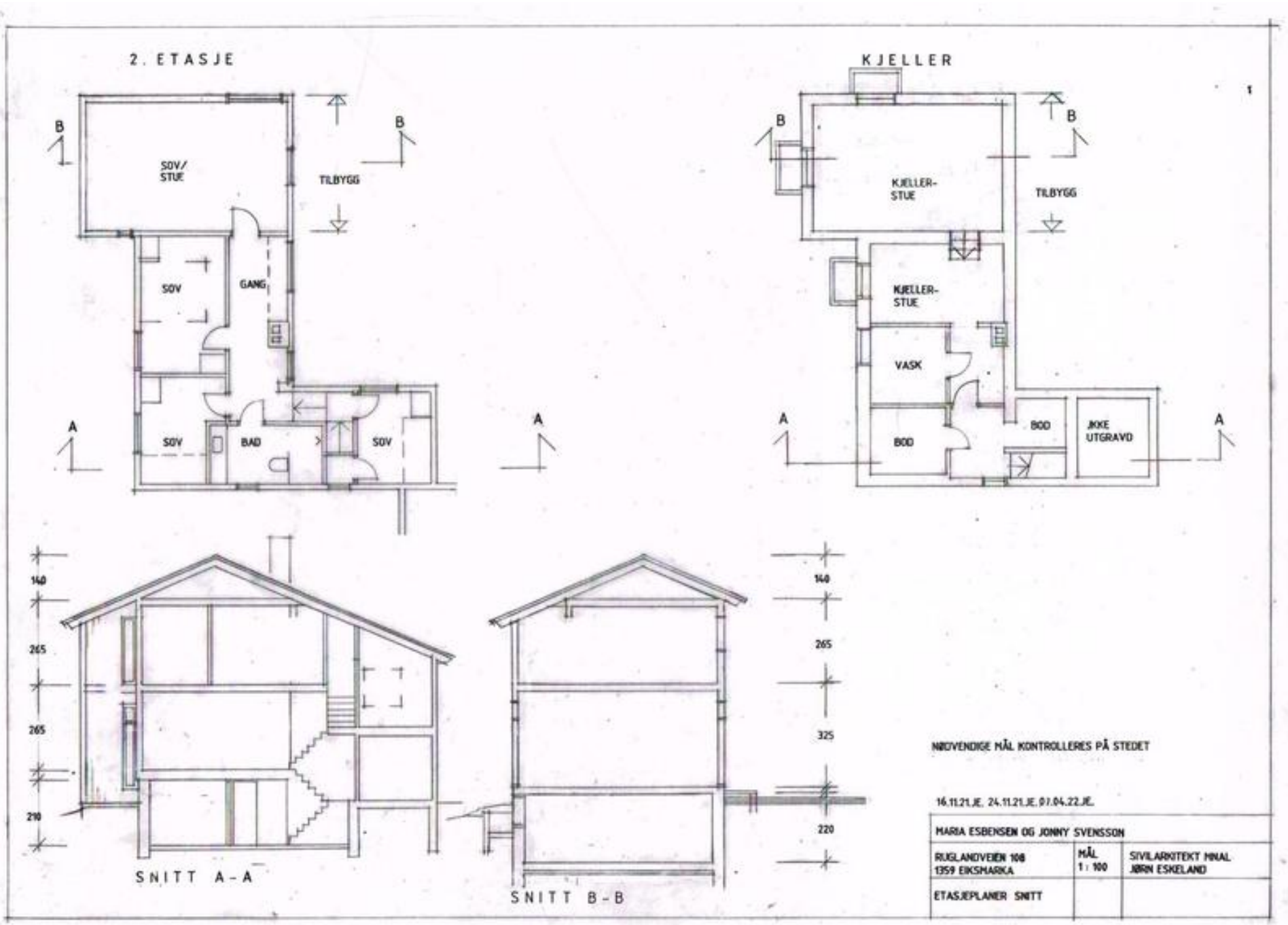


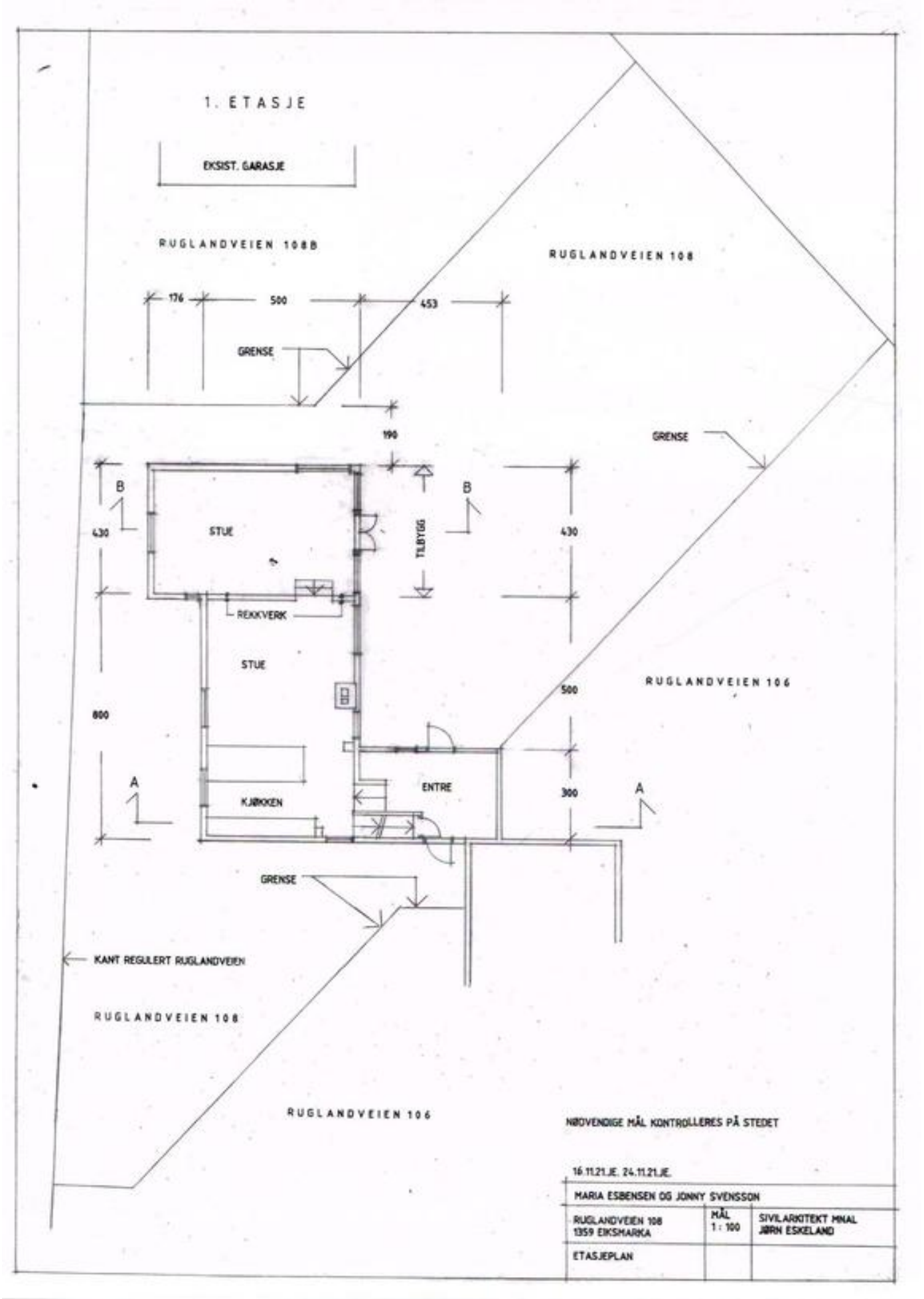
2. ETASJE. OPPMÅLING EKSISTERENDE.

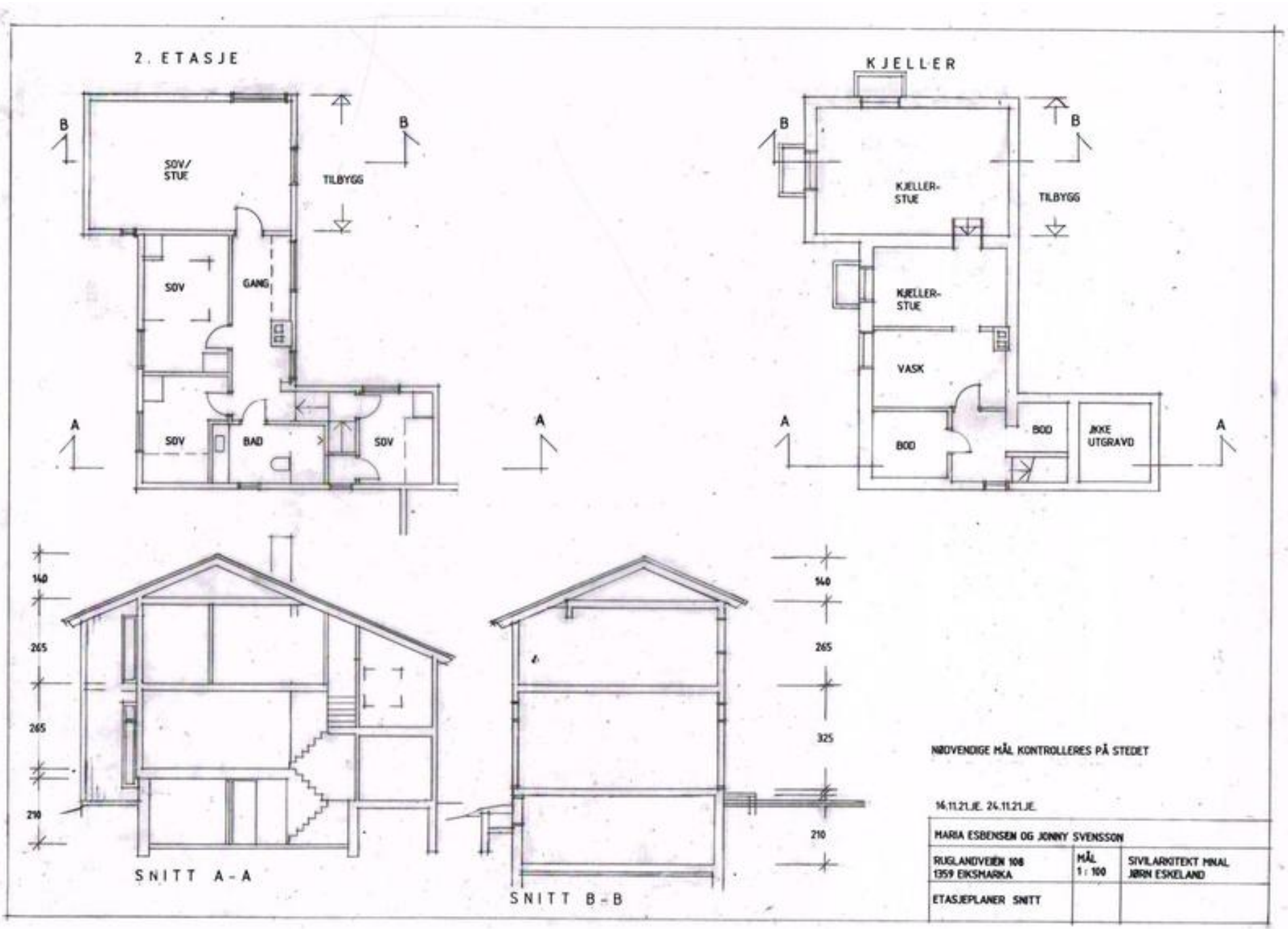
JONNY SVENSSON


TYPEHUS FOR
Lyngstieid Vekerø
på
Eilesmarka
KJEDEHUS 509 B
800
790
790
A-A
PLAN 2.ETASJE
PLAN 1.ETASJE
PLAN KJELLER
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 228-58
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 12 MAI 58
PLANER og SNITT
EKSISTERENDE
509-10


RUGLAND V. 108
MOT VEST
RUGLAND V. 108
MOT NORD
TYPEHUS FOR
Lørenskog Velferd
PÅ
Eiesmarka
KJEDEHUS 509 B
OSLO 26-4-90
EKSISTERENDE


2. ETASJE
SOV/
STUE
TILBYGG
SOV
GANG
SOV
BAD
SOV
B
B
A
A
KJELLER
KJELLER-
STUE
TILBYGG
KJELLER-
STUE
VASK
BOD
BOD
JKKE
UTGRAVD
A
A
B
B
1
140
265
265
210
SNITT A-A
140
265
325
220
SNITT B-B
NØDVENDIGE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET
16.11.21.JE, 24.11.21.JE, 01.04.22.JE.
MARIA ESBENSEN OG JONNY SVENSSON
RUGLANDVEIEN 108
1359 EIKSMARKA
MÅL
1:100
SIVILARKITEKT MNAL
JØRN ESKELAND
ETASJEPLANER SNITT


1. ETASJE
EKSIST. GARASJE
RUGLANDVEIEN 108B
RUGLANDVEIEN 108
176
500
453
GRENSE
190
GRENSE
B
B
430
STUE
TILBYGG
430
REKKVERK
STUE
RUGLANDVEIEN 106
500
800
A
KJØKKEN
ENTRE
300
A
GRENSE
KANT REGULERT RUGLANDVEIEN
RUGLANDVEIEN 108
RUGLANDVEIEN 106
NØDVENDIGE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET
16.11.21.JE. 24.11.21.JE.
MARIA ESBENSEN OG JONNY SVENSSON
RUGLANDVEIEN 108
1359 EIKSMARKA
MÅL
1 : 100
SIVILARKITEKT MNAL
JØRN ESKELAND
ETASJEPLAN


2. ETASJE
SOV/
STUE
TILBYGG
SOV
GANG
SOV
BAD
SOV
KJELLER
KJELLER-
STUE
TILBYGG
KJELLER-
STUE
VASK
BOD
BOD
IKKE
UTGRAVD
140
265
265
210
SNITT A-A
140
265
325
210
SNITT B-B
NØDVENDIGE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET
16.11.21.JE. 24.11.21.JE.
MARIA ESBENSEN OG JONNY SVENSSON
RUGLANDVEIEN 108
1359 EIKSMARKA
MÅL
1 : 100
SIVILARKITEKT MNAL
JØRN ESKELAND
ETASJEPLANER SNITT

Bærum kommune

Utskriftsdato: 29.06.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	373	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ruglandveien 108, 1359 EIKSMARKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen.

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

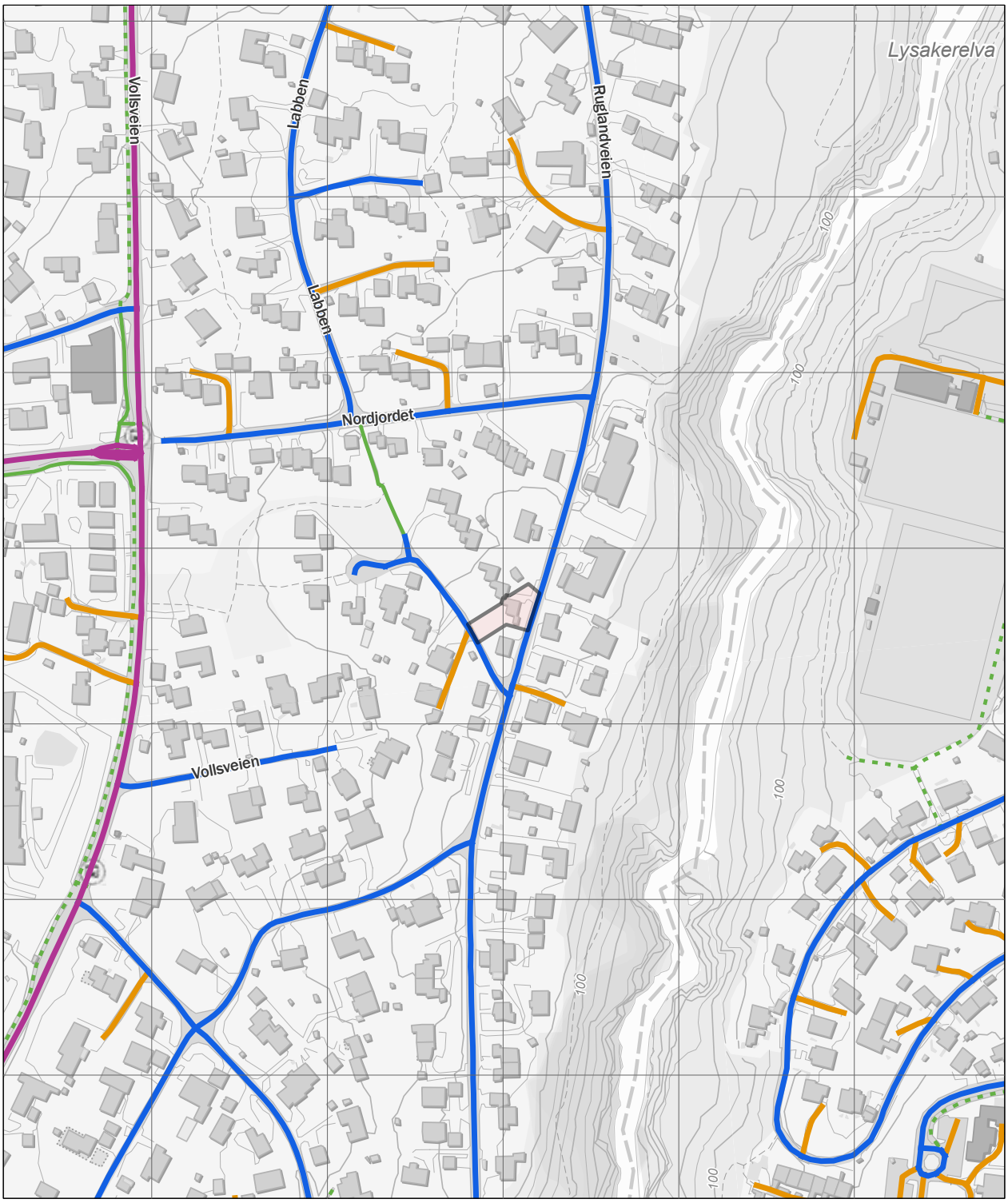
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/373/0/0
Adresse: Ruglandveien 108, 1359 EIKSMARKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/06/2026



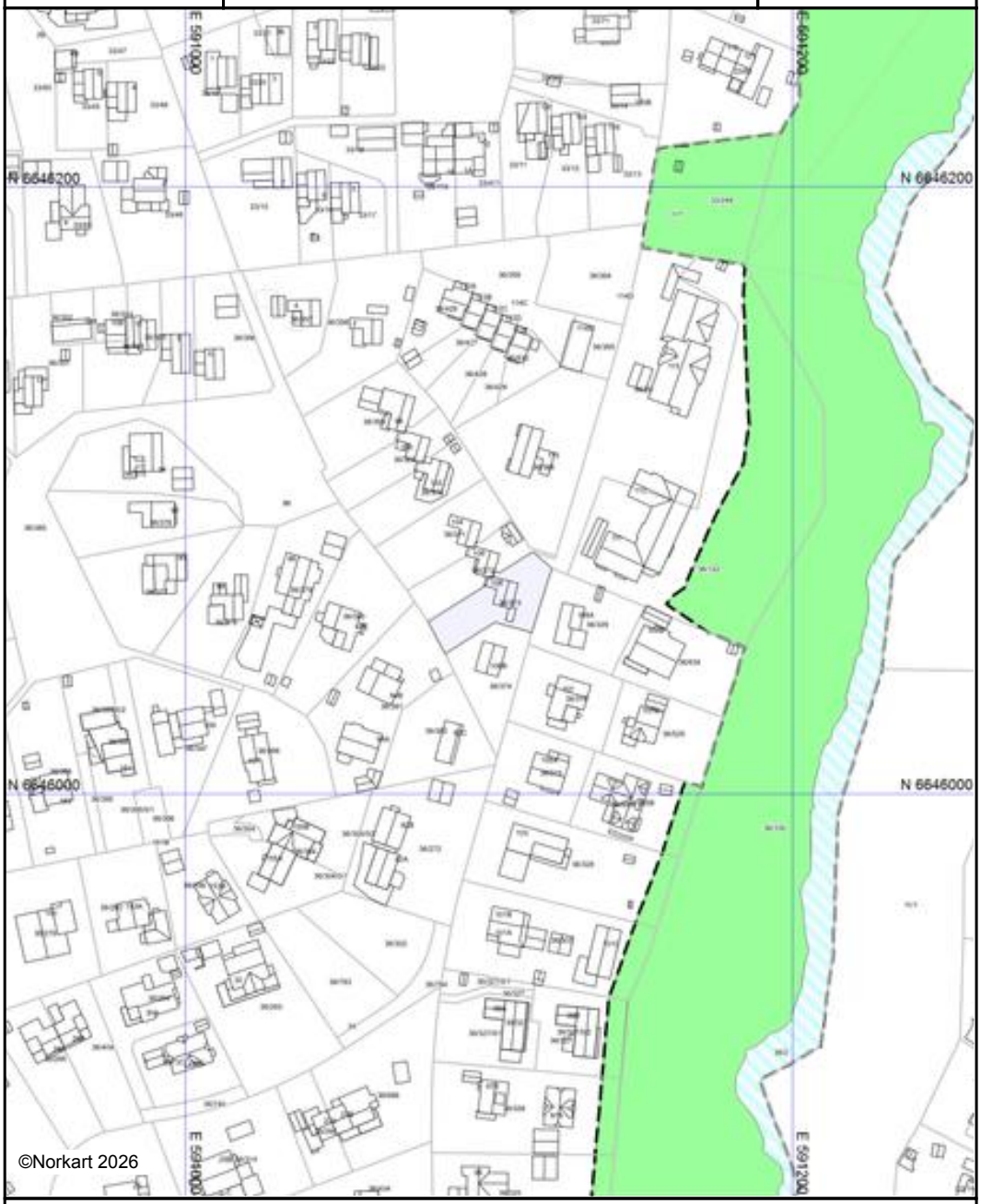
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 36/373
Adresse: Ruglandveien 108
Utskriftsdato: 29.06.2026
Målestokk: 1:2000

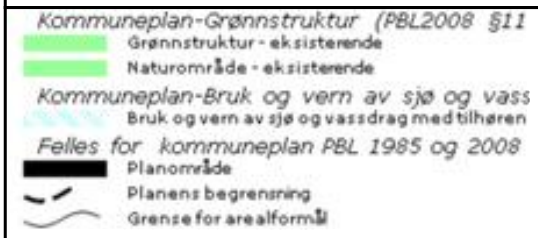
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



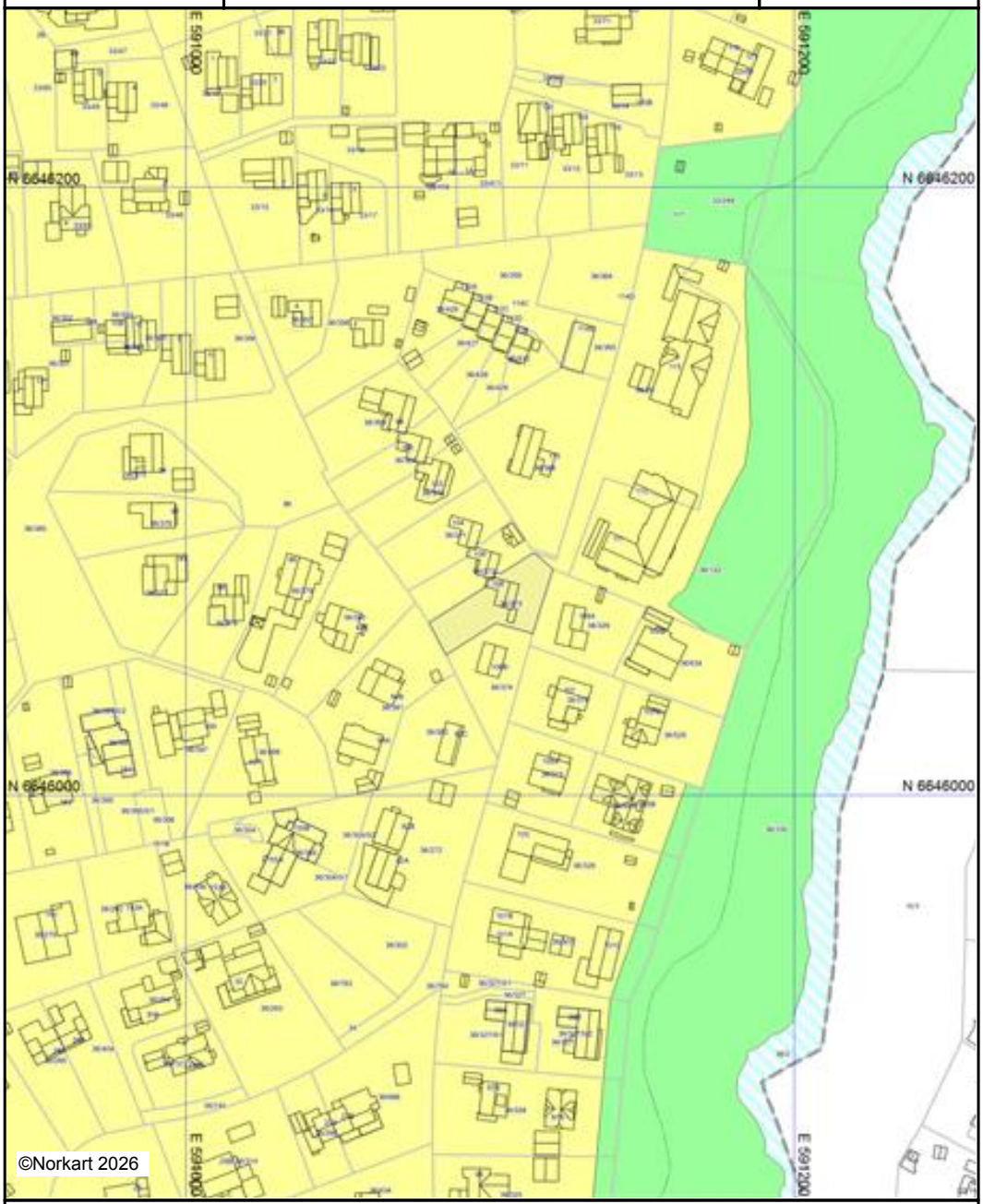
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/373
Adresse: Ruglandveien 108
Utskriftsdato: 29.06.2026
Målestokk: 1:2000

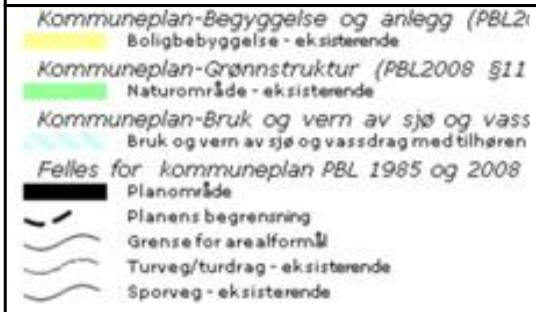
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



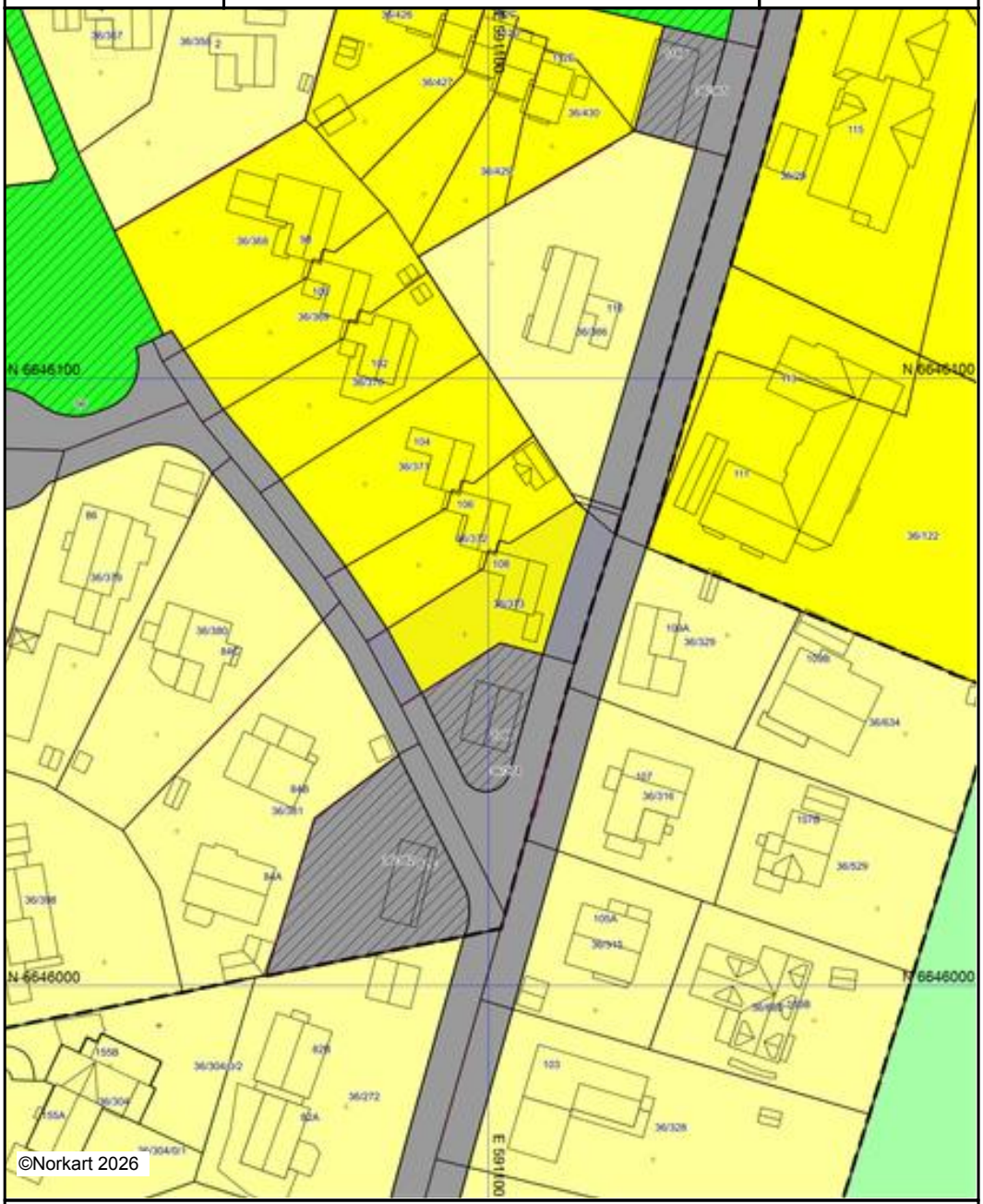
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 36/373
Adresse: Ruglandveien 108
Dato: 29.06.2026
Målestokk: 1:1000

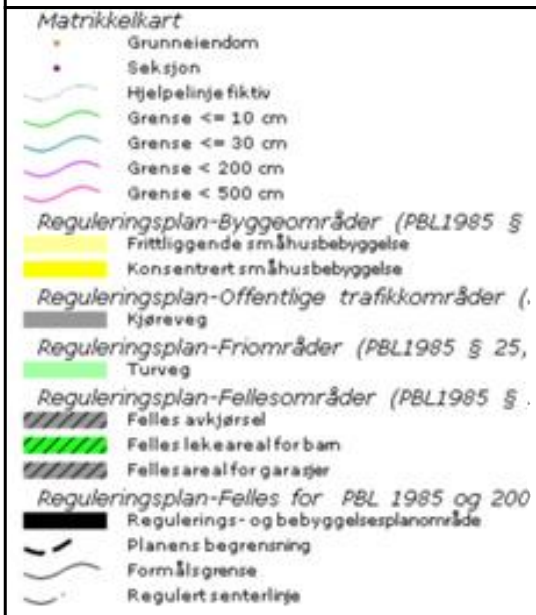
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



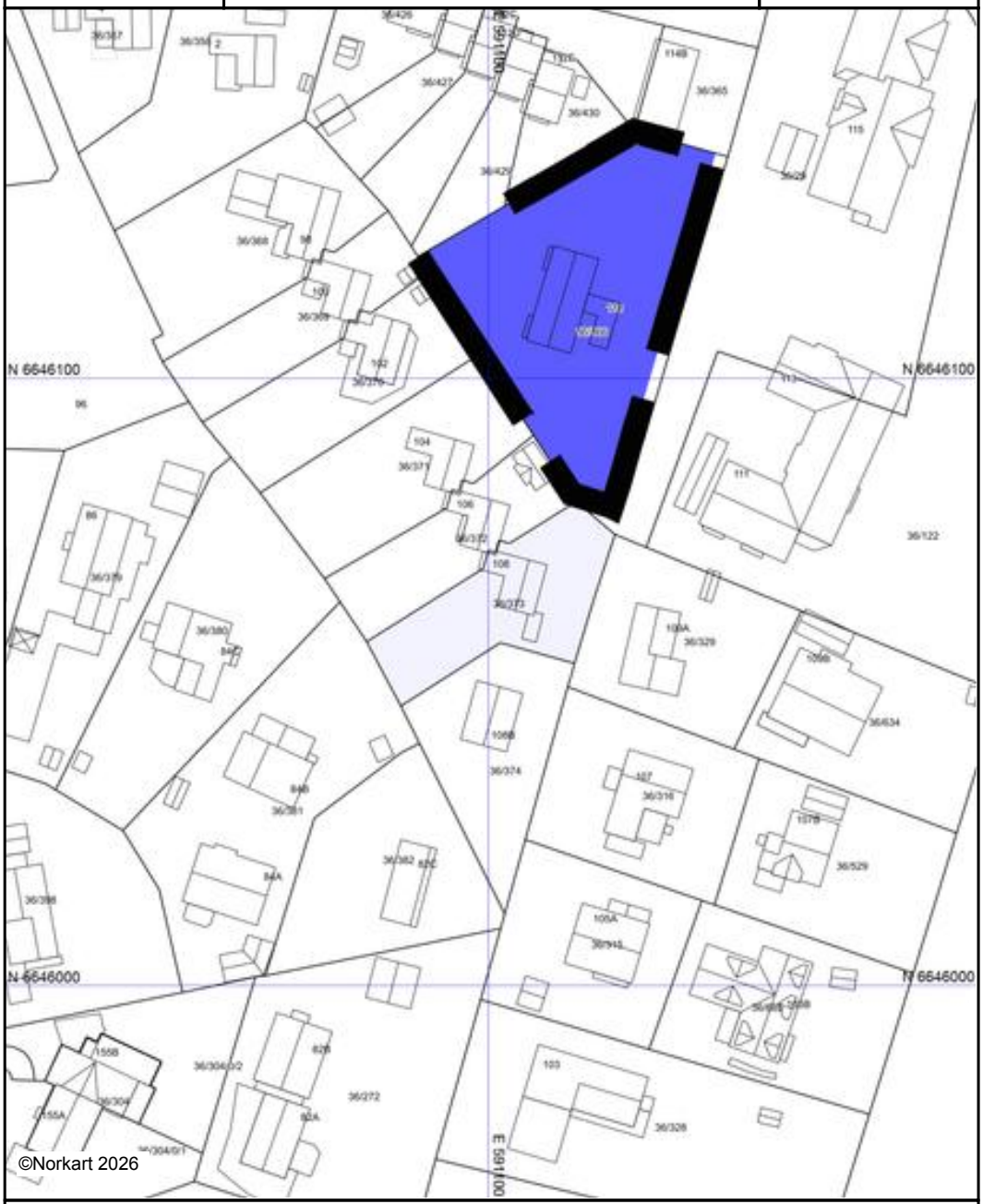
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 36/373
Adresse: Ruglandveien 108
Utskriftsdato: 29.06.2026
Målestokk: 1:1000

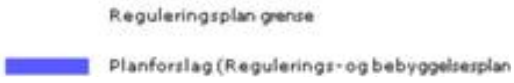
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

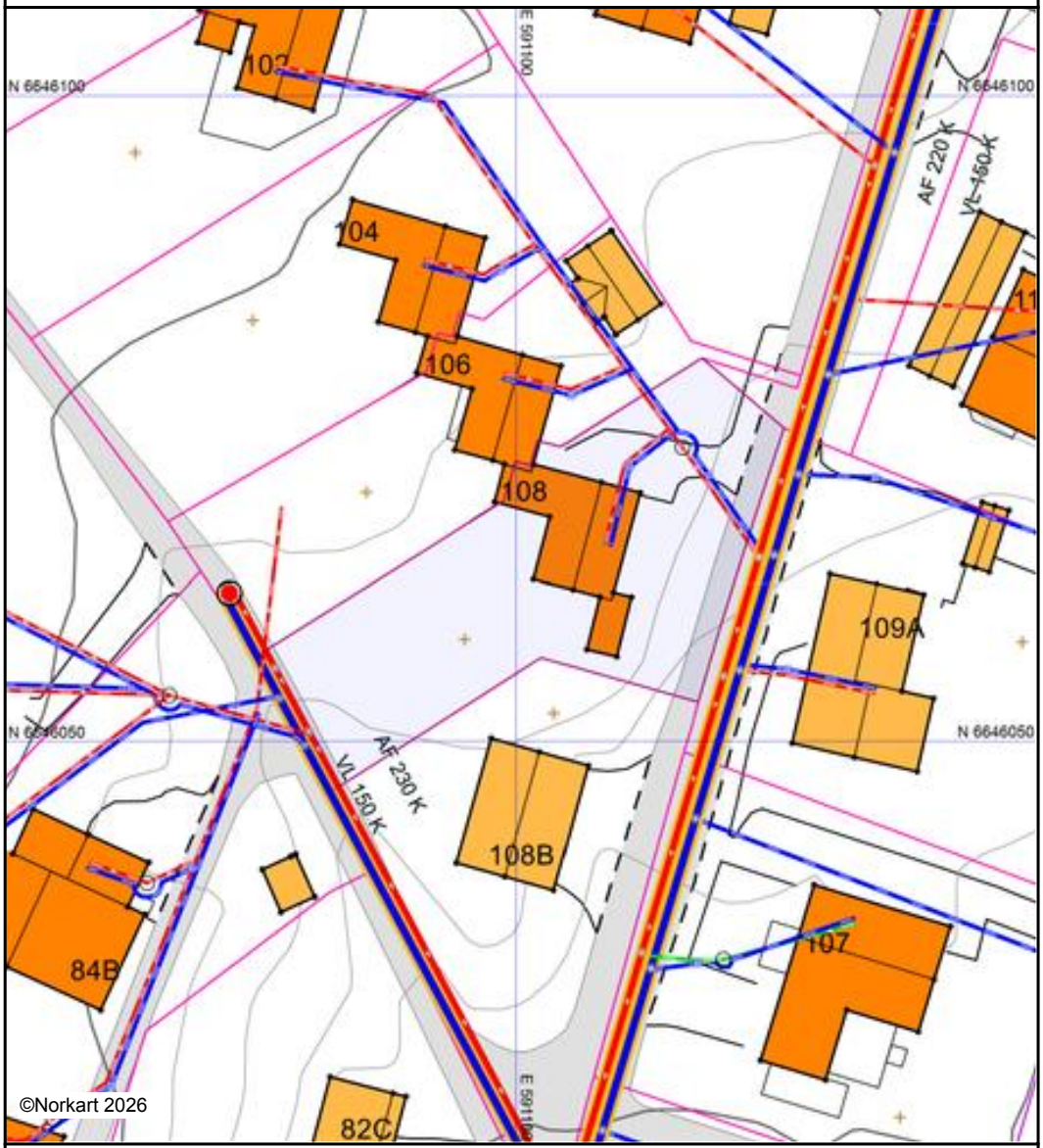
Eiendom: 36/373
Adresse: Ruglandveien 108
Dato: 29.06.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

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

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



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

Utskriftsdato: 29.06.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	373	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ruglandveien 108, 1359 EIKSMARKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 619 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1949057 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1949057)
Navn	NORDJORDET
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.12.1949	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8652/1949057.pdf	
Delarealer	**Delareal**	177 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	442 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse

Utskriftsdato: 29.06.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	373	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ruglandveien 108, 1359 EIKSMARKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 36/373		
Utskriftsdato	29.06.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 29.06.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	373	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ruglandveien 108, 1359 EIKSMARKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 027,58 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	4 301,70 kr
Sum	**15 105,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	2 243,44 kr
Vann etter areal	15%	129 m2	39.80	1/1	0 %	5 134,39 kr	2 139,34 kr
Avløp etter areal	15%	129 m2	45.26	1/1	0 %	5 839,06 kr	2 432,94 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	60,85 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	124,60 kr
					Sum	**16 802,64 kr**	**7 001,17 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Alfa Varme-Og Pipeteknikk As
Apalveien 1
3360 GEITHUS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/7008 - 25/277934/KIS	30.12.2025

Adresse - Tiltak:	Ruglandveien 108 - rehabilitering av skorstein
Gnr/Bnr:	36/373
Tiltakshaver:	Torstein Torgan
Ansvarlig søker:	Alfa Varme-Og Pipeteknikk As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan jpID 25/275142 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Kopi til:
Asker og Bærum brannvesen IKS Postboks 353 1372 Asker

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 29.06.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	36	**Bnr**	373	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Ruglandveien 108 , 1359 EIKSMARKA						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1950/227	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2022/1726	Ruglandveien 108 - tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2024/7008	Ruglandveien 108 - rehabilitering av skorstein	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

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

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Utskriftsdato: 29.06.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	373	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ruglandveien 108, 1359 EIKSMARKA								

Avtale 90048264 (Avgiftsadresse: Ruglandveien 108)

Situasjon

Røykvarslere	2 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A	07.03.2017	14.03.2024		Utført
1 etasje stue	A	07.03.2017	14.03.2024		Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	8. Det skal være stoppekran på rørledning mellom dagtank/oljeløfter og brenner.		05.02.2013
Ildsted	4C Anlegget har ikke nok eller riktig montert avstengningsmuligheter	Mangler stoppekran	19.03.2017
Enhet	19B Røykvarsleren er defekt	Utgått	19.03.2017
Enhet	19A Det mangler røykvarsler i boligen	i u.etg	19.03.2017

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 36, Bruksnr 373	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Ruglandveien 108, gatenr 1243 1359 Eiksmarka	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	306 5	Voll 06 Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060302 801	Eiksmarka Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.10.1950	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	619,3 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/36/373	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/36/373	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	20.10.1950	Avgiver	0219/36/335	-633,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/373	633,0
Annen forretningstype	Forretning:	20.10.1950	Berørt	3201/33/11	0,0
	Matrikkelført:	27.09.2023	Berørt	3201/33/12	0,0
			Berørt	3201/33/13	0,0
			Berørt	3201/33/15	0,0
			Berørt	3201/33/16	0,0
			Berørt	3201/33/17	0,0
			Berørt	3201/33/18	0,0
			Berørt	3201/33/48	0,0
			Berørt	3201/33/49	0,0
			Berørt	3201/33/50	0,0
			Berørt	3201/33/51	0,0
			Berørt	3201/33/52	0,0
			Berørt	3201/33/53	0,0
			Berørt	3201/33/110	0,0
			Berørt	3201/33/249	0,0
			Berørt	3201/33/411	0,0
			Berørt	3201/36/29	0,0
			Berørt	3201/36/122	0,0
			Berørt	3201/36/269	0,0
			Berørt	3201/36/272	0,0
			Berørt	3201/36/279	0,0
			Berørt	3201/36/280	0,0
			Berørt	3201/36/291	0,0
			Berørt	3201/36/293	0,0
			Berørt	3201/36/294	0,0
			Berørt	3201/36/295	0,0
			Berørt	3201/36/302	0,0
			Berørt	3201/36/304	0,0
			Berørt	3201/36/315	0,0
			Berørt	3201/36/316	0,0
			Berørt	3201/36/328	0,0
			Berørt	3201/36/329	0,0
			Berørt	3201/36/349	0,0
			Berørt	3201/36/350	0,0
			Berørt	3201/36/351	0,0
			Berørt	3201/36/352	0,0
			Berørt	3201/36/353	0,0
			Berørt	3201/36/354	0,0
			Berørt	3201/36/355	0,0
			Berørt	3201/36/356	0,0
			Berørt	3201/36/357	0,0
			Berørt	3201/36/358	0,0
			Berørt	3201/36/359	0,0
			Berørt	3201/36/364	0,0
			Berørt	3201/36/365	0,0
			Berørt	3201/36/366	0,0
			Berørt	3201/36/368	0,0
			Berørt	3201/36/369	0,0
			Berørt	3201/36/370	0,0
			Berørt	3201/36/371	0,0
			Berørt	3201/36/372	0,0
			Berørt	3201/36/373	0,0
			Berørt	3201/36/374	0,0
			Berørt	3201/36/375	0,0
			Berørt	3201/36/376	0,0
			Berørt	3201/36/377	0,0

Berørt	3201/36/378	0,0
Berørt	3201/36/379	0,0
Berørt	3201/36/380	0,0
Berørt	3201/36/381	0,0
Berørt	3201/36/382	0,0
Berørt	3201/36/383	0,0
Berørt	3201/36/384	0,0
Berørt	3201/36/385	0,0
Berørt	3201/36/389	0,0
Berørt	3201/36/390	0,0
Berørt	3201/36/391	0,0
Berørt	3201/36/392	0,0
Berørt	3201/36/393	0,0
Berørt	3201/36/394	0,0
Berørt	3201/36/395	0,0
Berørt	3201/36/395/0/1	0,0
Berørt	3201/36/395/0/2	0,0
Berørt	3201/36/396	0,0
Berørt	3201/36/397	0,0
Berørt	3201/36/398	0,0
Berørt	3201/36/404	0,0
Berørt	3201/36/426	0,0
Berørt	3201/36/427	0,0
Berørt	3201/36/428	0,0
Berørt	3201/36/429	0,0
Berørt	3201/36/430	0,0
Berørt	3201/36/529	0,0
Berørt	3201/36/634	0,0
Berørt	3201/36/685	0,0
Berørt	3201/36/706	0,0
Berørt	3201/251/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ruglandveien 108	Bolig	129,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	129,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	129,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1952
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17226568			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			36,0		36,0				
H01	1		45,0		45,0				
H02			9,0		9,0				
H03			39,0		39,0				

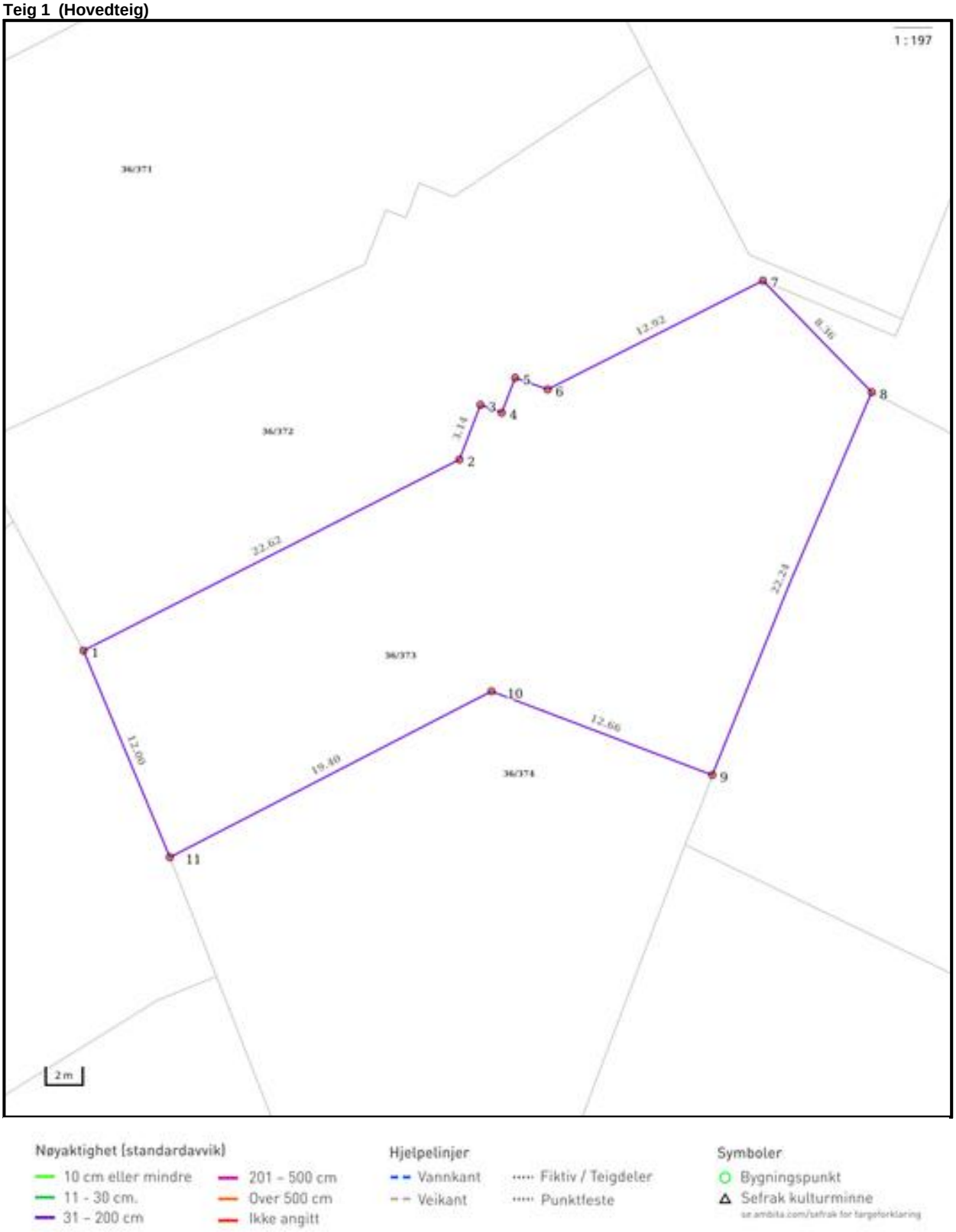
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 619,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 056,66	591 079,93	22,62m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 068,69	591 099,09	3,14m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 071,71	591 099,95	1,21m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 071,40	591 101,12	2,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 646 073,32	591 101,67	1,86m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 646 072,86	591 103,47	12,92m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 646 079,71	591 114,43	8,36m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 646 074,29	591 120,79	22,24m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-500,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 646 053,08	591 114,12	12,66m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 646 056,48	591 101,92	19,40m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 646 046,06	591 085,55	12,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

4.

Avskrift

Dagbokført 17 JUL 1951

DAGB. NR. 4553/18
AVSKRIFT ASKER OG BÆRUM

Stempelmrk. Kr. 85,-
Kassert den 17/2-51 av [illegible]

SKJØTE

Brekke og Eiksmarka Sameie

Undertegnede ~~Harald Løvenskiold, f. 10/2 1926~~, skjøter og overdrar herved til

disponent Odd Myre, f. 9/11 1912

en parsell av Eiksmarka g. nr. ~~34~~ 36 br. nr. ~~1~~ 335 i Bærum, hvilken parsell har fått br. nr. 373 med en skyld av 1 øre. Parsellen har et areal av ca.640 m². På utparselleringsplanen har parsellen nr. 19 Nordjordet

~~Ved kjøpekontrakt mellom partene av~~ Det er ~~det~~ truffet følgende bestemmelser om kjøpesummen for parsellen og om dens bebyggelse og benyttelse m.v.:

Prisnemnda i Bærum fastsetter prisen for tomten uten adkomstvei, vann og kloakk og uten tilknytning til elektrisk kraftledning og telefonledning. Prisen fastsettes pr. kvm. av tomtens areal i følge målebrevet. For tomter hvis areal i følge målebrevet tildels består av grunn som er regulert til lokalt, lukket parkareal, eller som får sameierett i slikt areal uten at noen del av dette areal er medtatt på tomtens målebrev, fastsettes prisen for denne grunns vedkommende til en så stor brøkdel av pristaksten for dette parkareal som svarer til antallet av tomter som får andelsrett i det.

For denne parsell har prisnemnda fastsatt følgende pris:

a) For parsellens areal etter målebrevet (heri ikke medregnet grunn som er regulert til lokalt, lukket parkareal) kr. 4.- pr. kvm.

b) For parsellens 1/39 dels andel i eiendoms- og bruksretten til tilstøtende lokalt, lukket parkareal (6170 m²) betales en 39. del av parkarealets takstpris som av prisnemnda er satt til kr. 4.- pr. kvm. Parkarealet har bnr. 364 og 385

~~Den samlede kjøpesum~~

Med i salget følger også 1/4 part av parsell nr. 2o. (bnr.374) av areal ca. 64o kvm.(garasjeparsell) som blir sameie for parsellene 16 - 19. Prisen er kr. 4.- pr. kvm. Kjøpesummen reguleres og sluttoppgjør finner sted når målebrevene er færdige. Dette skjøte omfatter således:

bnr. 373, 1/4 part av bnr. 374 og 1/39 part av bnr. 364 og 385.

Den samlede kjøpesum kr. 382o.- er betalt.

3820
700
3820
3340

Foruten ovennevnte kjøpesum for tomtens råverdi betaler kjøperen de utgifter inklusive renter som faller på tomten til prosjektering og anlegg av kraftledning, adkomstvei, vann og kloakkledning med nødvendige renseanlegg. Selgeren besørger disse arbeider igangsatt og fullført så hurtig som forholdene tillater det og etter de krav som myndighetene for tiden stiller som betingelse for skylddeling. Eventuelt stiller han sikkerhet for utgiftene til disse anlegg etter myndighetenes bestemmelse.

Kjøperen refunderer selgeren hans utlegg til disse arbeider etter sådan beregning:

A. Den på tomten fallende andel i merutgifter ved fremføring av elektrisk kraftledning og telefonledning i jordkabel er beregnet til kr. 7oo.-. Dette beløp betaler kjøperen ~~direkte til A/S Glommens Træsliberi~~ så snart denne kontrakt er underskrevet.

B. Ved beregningen av den andel i omkostningene til anlegg av adkomstvei, vann- og kloakkledning med renseanlegg som faller på denne tomt, legges til grunn de samlede utgifter til anlegg av samtlige adkomstveier, vann- og kloakkledninger (med renseanlegg) o. l. i utparselleringsområdet (ca. 1211 mål). ~~De samlede omkostninger til disse anlegg som ikke vil kunne fullføres før etter en kortere eller lengere tid, fastsettes foreløbig ved spesifiserte overslag på basis av de for tiden gjeldende priser. Et eksemplar av dette overslag vedhéftes kontrakten.~~

Det samlede omkostningsbeløp etter overslaget blir å fordele på alle byggetomter i utparselleringsområdet i forhold til tomtenes arealer etter målebrevene og således at

det for tomter som har andelsrett i lokalt, lukket parkareal medregnes en så stor del av parkområdet som svarer til tomtens andelsbrøk (og altså ikke det areal av parkområdet som er medtatt på tomtens målebrev).

~~De samlede utgifter utgjør etter overslaget kr. ..... Da det samlede areal av de byggetomter som skal utparselleres etter kart som kjøperen har hatt anledning til å gjøre seg bekjent med, utgjør ca. 896 mål, vil utgiftene bli kr. ..... pr. mål.~~

~~Det nøiaktige areal blir å beregne etter målebrevene på solgte og eventuelt gjenværende, til salg utlagte usolgte tomter, når sluttoppgjøret for utgifter til vei-, vann- og kloakkanlegg foreligger.~~

~~Den på denne tomt fallende andel er kr. ..... som betales~~
For parseller som selges i 1951 er andelen med Prisdirektoratets godkjennelse beregnet efter kr. 4.- pr. kvm. Den på denne tomt fallende andel blir da kr. 3820.-, som er betalt.

~~Så snart alle vei-, vann- og kloakkanlegg er fullført gir selgeren hver parselleier slutt regnskap, revidert av statsautorisert revisor.~~

~~Hvis det skulle fremgå av sluttregnskapet at overslagsbeløpet er over- eller underskredet har hver av partene rett til å kreve omberegning av den på parsellen fallende andel av omkostningene og tilbakebetaling — eller betaling — av det for meget eller for lite betalte beløp. Selgeren forbeholder seg 1. prioritets panterett i tomten for sitt eventuelle krav på slikt restbeløp, inntil et beløp stort kr. .....~~

~~Det forutsettes at sluttoppgjøret blir å godkjenne av prismyndighetene. Hvis prisreguleringen for fast eiendom blir opphevet og hvis partene ikke blir enige om sluttoppgjøret, skal enhver tvist angående de samlede omkostningers beregning og fordeling avgjøres ved voldgift etter rettergangslovens bestemmelser om voldgift.~~

For øvrig skjer salget på følgende vilkår:

1. Parsellen selges fri for pengeheftelser, men med de heftelser som fremgår av panteregistret.
2. Parsellen må ikke deles. Selgeren forbeholder seg enerett til å dispensere fra denne bestemmelse såvel for den solgte parsells vedkommende som for alle andre parseller av hovedbøllet.

   Den skal bebygges .....

   .....

   overenstemmende med de for arealet gjeldende reguleringsbestemmelser og de for parsellen fastsatte bygningsvedtekter som kjøperen er bekjendt med.

   Det må ikke på tomten drives noen virksomhet som kan sjenere nabo ved røk, larm, lukt eller på annen måte. Tvist om hva det inngår herunder avgjøres av bygningsrådet. Spesielt må det ikke drives virksomhet som kafé, restaurant, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, skole og fotballbane, barne-, alderdoms- eller sykehjem av noen art eller lignende. Heller ikke må det på tomten drives handel, håndverks- eller vognmannsbedrift.

   På parsellen kan ikke holdes andre husdyr enn hund og katt. Det er forbudt å holde hund av følgende raser: Grønlender, New-Foundlander, Bernhardiner, Grand Danois, Bulldog, Blodhund, Schäfer, Dobermanpinscher, Rothweiler, Riesenschnauser, samt andre raser som selgeren måtte finne bør forbys. Hunder skal holdes innestengt om natten mellem kl. 22 og kl. 7 medmindre de føres i bånd. Hvis hund eller katt vitterlig sjenerer omgivelsene, kan enhver nabo kreve dyret fjernet fra eiendommen.
3. Kjøperen plikter straks å melde seg inn i stedets Velforening så snart denne er stiftet. Inneholder huset mer enn én leilighet, plikter hver innehaver av leilighet å stå som medlem av Vellet. Det skal påligge foreningens styre å sørge for at de åpne parkarealer bestandig holdes ryddige og i god orden.
   For så vidt kommunen overtar vedlikeholdet av disse parkarealer, plikter alle parselleiere å yte bidrag til utgiftenes dekning etter kommunens bestemmelse, dog ikke med mer enn kr. 25.— pr. år for hver parsell eller leilighet.

   Hvis kjøperen er andelshaver i lokalt, lukket parkområde, plikter han å delta på like fot med de øvrige andelshavere i alle utgifter til anlegg og vedlikehold av lekeplass med uværsskur for barn, opprydding og renhold og eventuelt til gjerde rundt området.

For ennå ikke solgte tomters vedkommende påtar selgeren seg ingen plikt til å delta i disse utgifter, men når disse tomter senere selges, skal kjøperen være forpliktet til å utrede den på vedkommende tomt fallende andel i utgifter til eventuelt permanent anlegg eller beplantning. Oppstår der tvist mellom andelshaverne om i hvilken utstrekning eller på hvilken måte slikt arbeid skal iverksettes, avgjøres tvisten med bindende virkning av Velforeningens styre.

4. For å søke gjennomført en harmonisk bebyggelse av hele utparselleringsområdet, er det hensikten at all bebyggelse i de forskjellige, naturlig avgrensede avsnitt eller kvartaler skal skje etter tegning utført av en og samme arkitekt (arkitektfirma). Kjøperen må derfor hvis selgeren forlanger det, benytte den arkitekt som selgeren velger for det område som denne parsell ligger i. Før gravnings- og byggearbeidet påbegynnes må såvel situasjonsplan som bygge- og fasadetegninger forelegges for og godkjennes av selgeren eller den han gir fullmakt. Bebyggelse som er oppført uten at planene og tegningene er godkjent av selgeren, kan denne forlange revet eller ombygget.

   Denne rett kan selgeren når som helst overdra til Bærum Bygningsvesen.
   Fargen på huset skal godkjennes av selgeren. I den anledning skal selgeren varsles til besiktigelse av prøve som oppmales på huset før det utvendige malerarbeid igangsettes. Det samme gjelder ved ommaling. Hvis fargen ikke er godkjent kan selgeren forlange ommaling.

   Tomten skal planeres og gis en rimelig hagemessig opparbeidelse.

   Hus, hage og gjerde skal vedlikeholdes ordentlig.

   Hvis Velforeningen forlanger det, plikter kjøperen å plante allétrær av en bestemt sort langs tomtens grense mot vei.

   Finnes eldre trær på tomten, må de ikke felles uten selgerens samtykke. Trær som etter vedkommende kommunale myndighets skjønn sjenerer nabo, må fjernes.

   Uthus må ikke benyttes til beboelse. For så vidt det holdes bil på eiendommen, blir permanent garasje å anvende.

5. Tomten skal være bebygget med approbert våningshus innen .....

6. Tomten skal — senest når huset er ferdig — holdes innhegnet med sådant gjerde eller hekk som selgeren med reguleringsvesenets samtykke bestemmer. Kjøperen er forpliktet til å delta i utgiftene til fastsatt delegjerde eller hekk mot nabo. Er gjerde eller hekk allerede oppsatt av nabo, betaler kjøperen sin halvpart av utgiftene. Hvis tvist herom avgjøres den av selgeren. Selgeren er fritatt for enhver gjerdeplikt

7. Kjøperen er forpliktet til å tilslutte de elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger, renseanlegg m.v. som forefinnes eller blir anlagt, og betale de dermed forbundne utgifter.

   Inntil kommunen overtar driften og vedlikeholdet av septic tank- og renseanlegg tilhørende hovedkloakksystemet, plikter kjøperen å delta i disse utgifter sammen med de øvrige parseller som er tilknyttet kloakken etter forholdsvis beregning foretatt av Bærums Vann- og kloakkvesen.

   Hvis det etter selgerens skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomten, skal kjøperen finne seg heri og gi adgang til vedlikehold og tilknytning — alt uten erstatning. Dog skal mulig skade på tomten utbedres eller erstattes. Slike eventuelle ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem må ikke fjernes.

8. I tilfelle av at myndighetene forlanger utvidelse av vei langs tomten i regulert bredde, er kjøperen forpliktet til å utlegge og overdra til kommunen den nødvendige grunn gratis og til å delta i utgiftene til veiutvidelse etter bygningslovens bestemmelser.

   Kjøperen plikter for en halvdel å vedlikeholde og om vinteren holde farbar det veistykke — eller de veistykker — som fører forbi parsellen, inntil veiene blir overtatt av kommunen eller av Velforening, hvorav kjøperen er medlem. Selgeren påtar seg intet veivedlikehold for usolgte tomters vedkommende.

9. Selgeren har ved salg av andre tomter rett til like overfor disse å foreta hvilke som helst endringer i servituttene i det særskilte tilfelle — uten at kjøperen har rett til å protestere eller til å kreve erstatning. Likeledes forbeholdes rett til enhver endring i regulerings- og byggeplaner som selgeren får godkjent av vedkommende kommunale myndighet uten at kjøperen har rett til å protestere herimot eller kreve erstatning.

   All grunn som etter den approberte reguleringsplan er utlagt til åpne parkarealer og idrettsanlegg avståes av selgeren uten særskilt vederlag, idet forutsetningen er at prismyndighetene ved sin fastsettelse av grunnprisen for boligparsellene har tatt hensyn

til at det etter reguleringsplanen utlegges mere grunn til disse øyemed enn hittil vanlig ved utparselleringer. For så vidt det ikke kreves av de kommunale myndigheter, kan selgeren ikke foreta endringer i reguleringsplanen for disse områders vedkommende. Dog forbeholder selgeren seg rett til mindre grensereguleringer og til etter behov å la anbringe transformatorer, renseanlegg for kloakkledninger o. l. på disse arealer. Eventuelt skal også en kirke kunne plaseres innenfor et av parkområdene.

10. Søppel, avfall, kompostdynger o. l. må ikke henlegges slik eller behandles på en sådan måte at det er sjenerende for naboene.
11. Så snart vann- og kloakkledning er nedlagt på tomten plikter kjøperen straks å reparere all graving i hovedveien og bringe denne i fullt forsvarlig stand.
12. Uten samtykke av selgeren må parsellen bare utgraves i den utstrekning som er nødvendig for bebyggelse.
13. Tvister etter denne kontrakt blir — i den utstrekning avgjørelsen ikke er henlagt til selgeren, Velforeningen, A/S Glommens Træsliberi eller Bærum kommune — å avgjøre ved voldgift etter rettergangslovens kap. 32. Dog skal formannen i voldgiftsnemden utpekes av formannen i Oslo krets av Den norske Sakførerforening.
14. Eiendommen overtas fra den dag skjøtet tinglyses.
15. De rettigheter som i denne kontrakt er tillagt selgeren går i tilfelle over på hans rettsetterfølgere.
16. For denne tomt gjelder følgende særbestemmelser:

For parsellene 16 - 19 (bnr.370-371-372 og 373) er det anlagt felles septic tank og ledninger, som hver av disse fire parseller har rett til å benytte. De fire parselleiere plikter hver å delta med 1/4 part i vedlikeholdet av septic tanken og de felles ledningsstrekninger.

Vækerø den 16/7 1951

For Brekke og Eiksmarka Sameie:

Chr. Fr. Scheel (sign.)

Jeg/vi bekrefter herved, at Chr.Fr.Scheel har underskrevet dokumentet i vårt/mit nærvær og at underskriveren er over 21 år

Ifl. fullm.

C. Lütken (sign.)

Avskriftens riktighet bekreftes

C. Lütken.

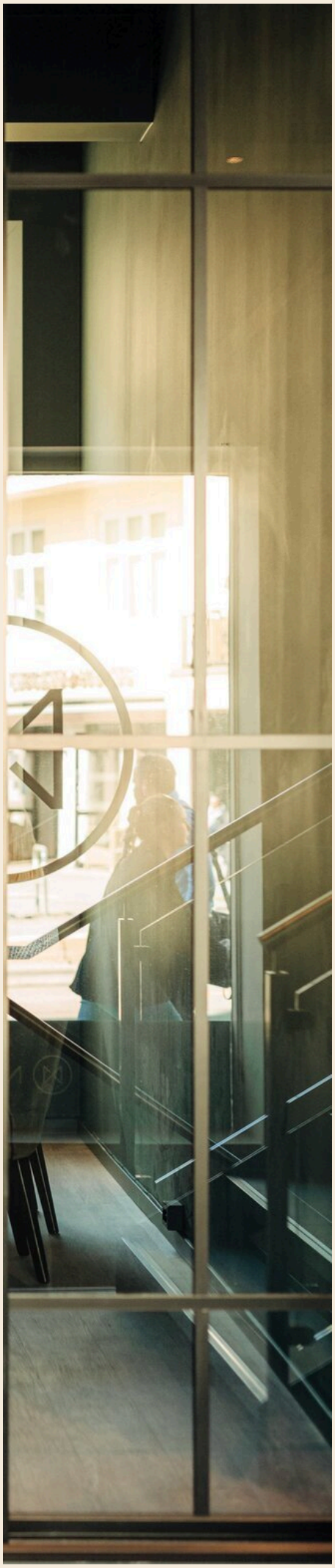
Johan E. Schoubye, Oslo

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

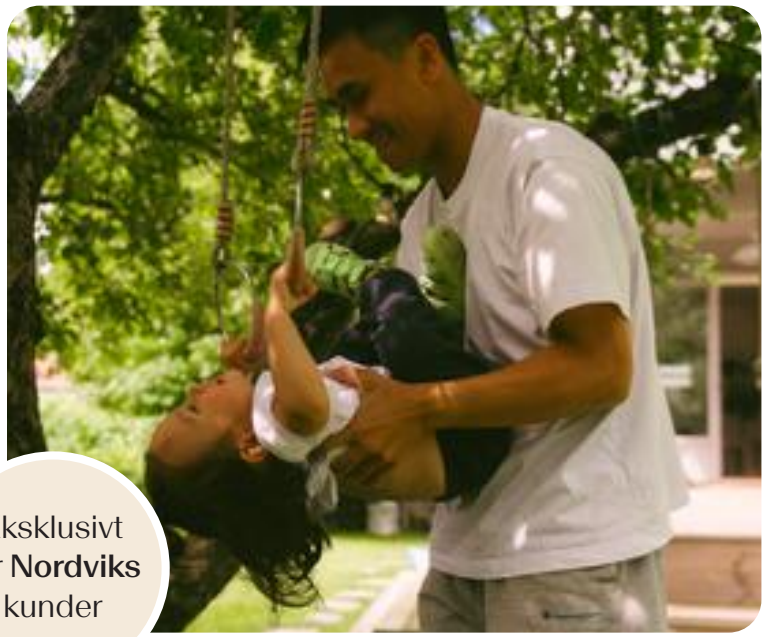


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0211/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ruglandveien 108 1359 EIKSMARKA
Matrikkel: Gnr 36, bnr 373 / Gnr 36, bnr 364 (ideell andel 1/39) / Gnr 36, bnr 374 (ideell andel 1/2) / Gnr 36, bnr 385 (ideell andel 1/3

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Esben Mandelid
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.mandelid@nordvikbolig.no
900 99 940



Panadda Næss
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
p.naess@nordvikbolig.no
452 29 387

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